



WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2021

BEZIRK BERGEDORF

Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2021

IMPRESSUM

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de
<http://www.hamburg.de/bergedorf/veroeffentlichungen/>

Bildnachweise Titelblatt

Großes Bild: Schilfpark (Foto: © mKunze)

Kleine Bilder von oben nach unten:

1 Stuhlröhrtier (© raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH)

2 Gläsbläserhöfe (© mKunze)

3 Gläsbläserhöfe (© mKunze)

4 Baugebiet Tienrade (Foto: Axel Schneede)

Stand Dezember 2020

INHALT

Vorwort

- 1. Hintergrund und Zielsetzung**
- 2. Flächenpotenziale für den Wohnungsbau**
 - 2.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau
 - 2.2 Änderungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen
 - 2.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen
- 3. Bilanz und genehmigte Wohnungsbauprojekte 2020**

Übersichtstabelle

1 Hintergrund und Zielsetzung

Wohnungspolitische Reaktion – „Vertrag für Hamburg“ & „Bündnis für das Wohnen“

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ geschlossen und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert. Das gesetzte Ziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, wurde 2011 mit 6.800 Genehmigungen erreicht und in den Folgejahren sogar deutlich überschritten. Trotz dieser beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung, die in den Jahren 2014 und 2015 insbesondere durch den Zuzug Geflüchteter noch deutlich verstärkt wurde, bestand und besteht weiterhin wohnungspolitisch erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg“ im September 2016 angepasst. Die Vereinbarung zwischen Senat und den sieben Hamburger Bezirken sieht seitdem die Genehmigung von rund 10.000 Wohnungen, davon etwa 3.000 mit öffentlicher Förderung, vor.

Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik

Die Erhöhung der Ziele ist vor dem Hintergrund der anhaltenden – sich in vielen Bereichen sogar verstärkenden – Dynamik ein wichtiges Signal. Die Zahl der Einwohner stieg im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 um 25.750 Personen an. Ursächlich dafür ist die weiter ansteigende Zahl von Zuzügen, die – auch aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden – zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Fortzüge unter anderem in den Hamburger Stadt-Umland-Raum, der bereits in der Vergangenheit insbesondere im Einfamilienhaussegment und nun zunehmend auch im Mehrfamilienhaussegment, als „Ventil“ für den Wohnungsmarkt der Hansestadt fungiert, zu.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck sind in den letzten Jahren auch die Miet- und Kaufpreise weiter gestiegen. Bezogen auf den Mietenspiegel stiegen die Mieten zuletzt um durchschnittlich 3 % pro Jahr. Dabei ist seit 2011 eine zunehmende Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – befeuert durch das niedrige Zinsniveau – im Eigentumssegment festzustellen. Der Druck hat sich insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiter erhöht. Es besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf den vorhandenen Wohnungsbestand auf einem bezahlbaren Niveau zu erhalten und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen.

Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms

Die mittlerweile zehnte Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2021 beinhaltet die Auflistung der Flächenpotenziale und die Bilanz der genehmigten Wohnungsbauprojekte. Die Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf aus dem Jahr 2019 mit dem Untersuchungszeitraum 2013 – 2017 kann auf der Internetseite der Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Bergedorf eingesehen werden.

Mit dem Wohnungsbauprogramm soll zwischen der Politik und Verwaltung ein verbindlicher Konsens über die Wohnbauentwicklung geschaffen sowie den Grundeigentümern, Investoren, aber auch Bürgern Perspektiven gegeben werden, wie sich der Wohnungsneubau in Bergedorf entwickeln wird.

2 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Bergedorf

Im Rahmen der Fortschreibung des „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ haben Senat und Bezirksämter beschlossen, dass jährlich Baugenehmigungen für insgesamt 10.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden sollen (s. Kapitel 1). Im Rahmen dessen wurde für den Bezirk Bergedorf die Baugenehmigungszielzahl von 800 Wohnungen vereinbart.

Im Bezirk bestehen insgesamt Flächenpotenziale für den Neubau von rund 12.000 Wohneinheiten. Davon sind ca. 11.300 Geschosswohnungen und ca. 700 Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) (s. Tabelle im Anhang). Darüber hinaus entstehen über kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen im Bestand pro Jahr zusätzlich ca. 50 bis 100 Wohneinheiten. Diese Zahl kann jedoch durch das Bezirksamt kaum beeinflusst werden und muss daher vorsichtig prognostiziert werden.

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die zusätzlichen kleinteiligen Bauvorhaben kann die angestrebte Zahl von 800 Wohnungen im Durchschnitt in den nächsten Jahren erreicht werden. Hierzu wird auch ganz wesentlich die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder beitragen. Der Masterplan, der Grundlage für die weiteren Planungsschritte ist, wurde am 26.02.2019 vom Senat beschlossen. Alle Informationen zu dem Planungsprozess für Oberbillwerder können der Homepage www.oberbillwerder-hamburg.de entnommen werden.

2.1 Flächenpotenziale für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Bezirk setzt sich das Ziel, bei Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen zu erreichen. Damit soll ein mietpreisgünstiges Wohnen im Bezirk dauerhaft gesichert werden. Diese 30 % sollen als Gesamtdurchschnitt über die kommenden Jahre und im gesamten Bezirk erreicht werden. Dies ermöglicht stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standortentscheidungen.

Öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindung

Die Bezirksversammlung hat in ihrer Sitzung am 25. Juni 2015 einstimmig beschlossen, dass bei zukünftigen Wohnungsbauvorhaben, für die neues Planrecht (Bebauungsplan) geschaffen wird, in den städtebaulichen Verträgen zusätzlich zu den 30 % öffentlich geförderten Wohneinheiten mindestens 30 % dieser öffentlich geförderten Wohneinheiten mit einer WA-Bindung zu realisieren sind (Drucksache 20-0476). Durch diese neuen Wohnungen werden vor allem Haushalte versorgt, die über einen Dringlichkeitsschein bzw. Dringlichkeitsbestätigung verfügen. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Menschen, die gegenwärtig und in der Zukunft in den öffentlichen Unterbringungen wohnen, für einen mehrjährigen Zeitraum eine Aufenthaltsgenehmigung gewährt bekommen wird und sich dadurch die Anzahl der zu versorgenden Haushalte mit Dringlichkeitsschein und -bestätigung erhöhen wird. Neben der Sicherung von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende innerhalb einzelner Bauprojekte sollen städtische Grundstücke gemäß Senatsdrucksache 2018/02049 vorrangig an die SAGA oder fördern und wohnen AöR (f&w) als Direktvergabe vergeben werden. Auf diesen Flächen sollen zu 100% Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende errichtet werden.

„Hamburg-Wohnen“

In Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau soll gemäß aktuellem Koalitionsvertrag über die Hamburg-Wohnungen einer größeren Bevölkerungsschicht bezahlbarer Neubauwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Zielgruppe sind insbesondere Haushalte mit Einkommen, die über den Einkommensgrenzen des 1. und 2. Förderwegs liegen. Die genauen Anfangsmieten (netto-kalt) und zulässigen Mieterhöhungen werden für einen Zeitraum vorgegeben.

Hierbei handelt es sich um die Weiterentwicklung des sogenannten 8-Euro-Wohnungsbaus. Die beiden 8-Euro-Pilotprojekte in Neugraben-Fischbek (42 Wohnungen) und Bramfeld (154 Wohnungen) sind bereits bezogen. Zudem wurde ein Bauvorhaben der SAGA in Wandsbek (182 Wohnungen) bezogen. Eine weitere Grundstücksvergabe im Rahmen einer Konzeptausschreibung erfolgte in 2019 (ca. 90 Wohnungen) für ein Grundstück im Bezirk Bergedorf (Von-Haeften-Straße).

Wohnungsbauprojekte der SAGA

Im Rahmen der Fortschreibung des "Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau" hat der Senat mit der SAGA vereinbart, dass diese 2.000 Wohnungen pro Jahr bauen soll. Der Bezirk unterstützt die SAGA bei der Erreichung dieses Zieles. Hierzu finden regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern des Bezirksamtes und der SAGA statt. Im Rahmen der Möglichkeit der Direktvergabe wurde das Grundstück Von-Hacht-Weg für die SAGA disponiert. Eine Teilfläche von der Wohnungsbaupotenzialfläche Von-Haeften-Straße soll im 3. Quartal 2020 für die SAGA disponiert werden. Darüber hinaus ist geplant, die Fläche An der Twiete an die SAGA zu vergeben, sobald eine Entbehrlichkeitsmeldung der BSB vorliegt.

Wohnungsbauprojekte von f & w fördern und wohnen AöR

2017 ist die unternehmerische Aufgabe von f & w fördern und wohnen AöR (f & w) um den Wohnungsbau erweitert worden. Damit schafft f & w über die öffentlich-rechtliche Unterbringung sowie Betreuung behinderter und geflüchteter Menschen hinaus Wohnraum in massiver Bauweise für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte. Dadurch trägt f & w dazu bei, das Gesamtkonzept des Senats zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum umzusetzen (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/2905). Am Sophie-Schoop-Weg wurde 2019/2020 von f & w ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 50 Wohneinheiten umgesetzt, für die Fläche Moosberg wird das Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 91 weitergeführt und für die Fläche Ladenbeker Furtweg ist eine Direktvergabe an f & w geplant.

Übersicht über die Wohnungsbauprojekte mit öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bezirk

Die nachfolgende Tabelle zeigt, auf welchen für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau bzw. kostenreduzierter Wohnungsbau realisiert werden soll.

Flächen für Geschosswohnungsbau		WE-Zahl im GWB	Öffentlich geförderter Wohnungsbau absolut	Anteil in % am GWB
A 1_1	EKZ Rappoltweg	60	18	30
A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112/122	25	7	30
A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	100	30	30
A 1_4	Billwiese	140	42	30
A 1_5	Ladenbeker Furtweg	10	10	100
A 1_6	Moosberg	90	72	80
A 1_7	Schulfläche An der Twiete	*	*	*1
A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	16	30
A 1_9	Röpredder (Lindwurm)	k.A.	k.A.	k.A.
A 2_1	Stuhlrohrquartier ²	800	240	30
A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	740	222	30
A 2_3	Brookdeich	660	198	30
A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	27	30
A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	12	30
A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	50	50 ³
A 2_7	Wentorfer Straße 3-5	20	6	30
A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	0	0
A 2_9	Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße	73	27	37
A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	80	24	30
A 2_11	Quartierszentrum Bergedorf-West	300	90	30
A 3_1	Von-Hacht-Weg	28	28	100
A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	41	0	0
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (MK)	100	30	30
A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich (GE)	350	105	30
A 3_6	Von-Haefen-Straße (westl. Fläche)	30	30	100
A 3_6	Von-Haefen-Straße (östl. Fläche)	*	*	*4
A 4_7	Elversweg / Schule	40	12	30
A 4_8	Ochsenwerder Butterberg	60	18	30
A 4_11	Oberbillwerder ⁵	6.500	1.950	30
B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	12	30
C 4_2	Ochsenwerder Landscheideweg	30	9	30
Summe GWB		10.624	3.285	30,9 %

¹ Fläche für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau (Hamburg-Wohnen)

² Wohneinheiten ca. 700 – 900 WE, derzeit laufen Abstimmungen zum Funktionsplan, daher wird der Mittelwert von 800 WE in der Tabelle verwendet

³ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau und 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen

⁴ Konzeptausschreibung für kostengünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer Anfangsnettokaltmiete von 8 Euro

⁵ Wohneinheiten ca. 6.000 – 7.000 WE, aufgrund notwendigen Tabellenwert wird der Mittelwert von 6.500 WE verwendet

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für folgende Flächen wäre für die Realisierung der Wohnbebauung eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dies sollte parallel zu den jeweiligen Planverfahren durchgeführt werden.

Potenzialflächen (A)

- A 2_7 Brookdeich
- A 2_10 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 4_3 Ortskern Curslack, Curslacker Deich / Tönerweg
- A 4_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 4_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4_9 Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland

Prüfflächen (B)

- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder

Langfristige Entwicklung (C)

- C 4_2 Ortskern Ochsenwerder, OW Landscheideweg
- C 4_3 Kirchwerder, Auf dem Sülzbrack

2.3 Verknüpfung von wohnungspolitischen mit stadtteilentwicklungspolitischen Themen

Einige Potenzial- und Prüfflächen liegen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von aktuellen oder ehemaligen Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung. Die Betrachtung dieser Flächenpotenziale sollte daher im Zusammenhang mit diesen Programmgebieten geschehen, um Ansätze für gemeinsame Strategien zur Erreichung wohnungs- und stadtteilentwicklungspolitischer Ziele rechtzeitig zu erkennen und zu verfolgen.

Im RISE-Fördergebiet Neuallermöhe (Programmsegmente „Soziale Stadt“ und „Zukunft Stadtgrün“):

- A 3_1 Von-Hacht-Weg
- A 3_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3_5 Felix-Jud-Ring
- A 3_6 Von-Haeften-Straße
- B 3_1 Otto-Grot-Straße
- C 3_1 Entenfleet

Im RISE-Fördergebiet Bergedorf-West (Programmsegment „Sozialer Zusammenhalt“):

- A 2_11 Quartierszentrum Bergedorf-West

Im oder angrenzend an das RISE-Fördergebiet Bergedorf-Süd (Programmsegment „Lebendige Zentren“):

- A 2_1 Stuhlrohrquartier
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße

Im RISE-Fördergebiet Mittlerer Landweg (Programmsegment „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“)

- D 4_1 Am Gleisdreieck

Im oder angrenzend an das Ende 2016 ausgelaufene RISE-Gebiet Lohbrügge-Ost (Programmsegment "Soziale Stadt"):

- A 1_7 Schulfläche An der Twiete

2.4 Steckbriefe zu den Flächenpotenzialen

Die nachfolgenden Seiten liefern mit kurzen Steckbriefen Daten und Fakten zu allen im Plan (s. Folgeseite) dargestellten Flächenpotenzialen. Diese sind eingeteilt in

- **Potenzialflächen (A)**,
über die im Bezirk Bergedorf Konsens hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung herrscht.
- **Prüfflächen (B)**,
die noch näher geprüft werden müssen bzw. die aufgrund von Recherchen und Gesprächen vorgeschlagen werden und zur Diskussion stehen.
- **Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung (C)**
- **Flächen für die Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (D)**,
die die spezifischen Anforderungen an Flüchtlingsunterkünfte für die ersten Jahre als auch die Anforderungen an die daran folgende dauerhafte Wohnnutzung berücksichtigen.

Es ergeben sich z.T. Lücken in der Nummerierung, wenn Flächenpotenziale aufgrund von Realisierung entfallen sind, da größtenteils die Flächenbezeichnungen aus dem vorherigem Wohnungsbauprogramm beibehalten werden.

Die Datierung „Baubeginn möglich“ in den Steckbriefen bezeichnet i.d.R. das Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung (in Einzelfällen müssen noch Bodensanierungen erfolgen oder es sind vorhandene Nutzungen umzusiedeln).

Abkürzungen

- WE = Wohneinheit
- * = geschätzte WE-Zahl (Konzept noch nicht vorhanden)
- FHH = Freie und Hansestadt Hamburg
- B-Plan = Bebauungsplan
- FNP = Flächennutzungsplan
- Lapro = Landschaftsprogramm
- EFH = Einfamilienhausbau
- GWB = Geschosswohnungsbau
- EKZ = Einkaufszentrum
- Kita = Kindertagesstätte
- RISE = Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
- BSW = Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- BUKEA = Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
- örU = öffentlich rechtliche Unterbringung
- TÖB = Träger öffentlicher Belange

A = Potenzialflächen B = Prüfflächen C = Langfristige Entwicklung
D = Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen

Lohbrügge 1

- A 1_1 EKZ Rappoltweg
- A 1_2 Lohbrügger Landstraße zw. 112 und 122
- A 1_3 Lohbrügger Markt 2-4
- A 1_4 Billwiese
- A 1_5 Ladenbeker Furtweg
- A 1_6 Moosberg
- A 1_7 Schulfläche An der Twiete
- A 1_8 Lohbrügger Landstraße zw. 17 und 19
- A 1_9 Röpredder (Lindwurm) (neu)
- B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder
- C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg

Bergedorf 2

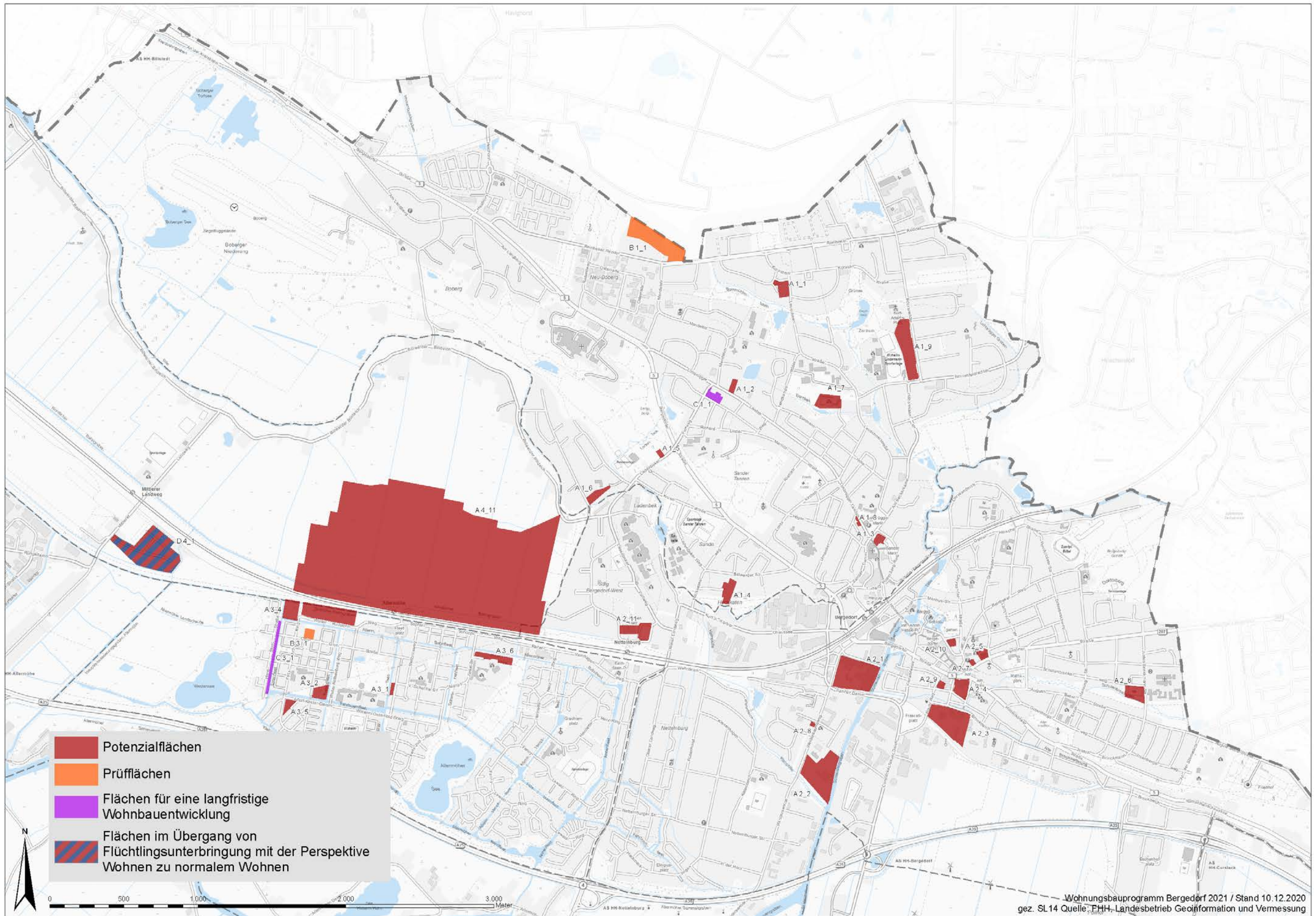
- A 2_1 Stuhlrohrquartier
- A 2_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg
- A 2_3 Brookdeich
- A 2_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße
- A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße
- A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz
- A 2_7 Wentorfer Straße 3-5
- A 2_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg
- A 2_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße (neu)
- A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße (neu)
- A 2_11 Quartierszentrum Bergedorf-West (neu)

Neuallermöhe 3

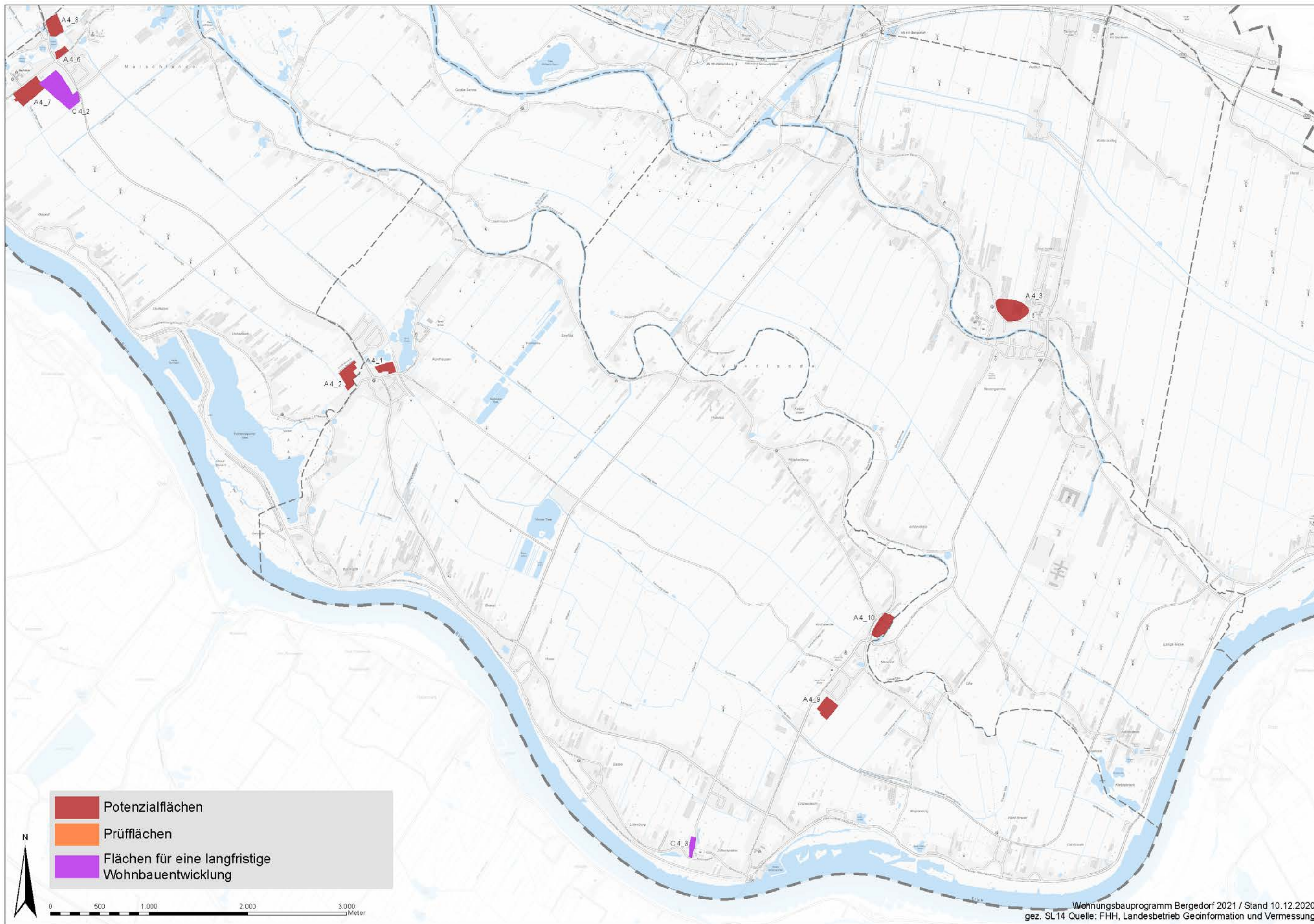
- A 3_1 Von-Hacht-Weg 6-8
- A 3_2 Konrad-Veix-Stieg
- A 3_4 Walter-Rudolphi-Weg nördlich
- A 3_5 Felix-Jud-Ring
- A 3_6 Von-Haeften-Straße
- B 3_1 Otto-Grot-Straße
- C 3_1 Entenfleet

Vier- und Marschlande 4

- A 4_1 Ortskern Fünfhausen, Mitte
- A 4_2 Ortskern Fünfhausen, Durchdeich
- A 4_3 Ortskern Curslack, Curslack Deich / Tönerweg (vorher Kategorie C)
- A 4_6 Ortskern Ochsenwerder, Kirchendeich
- A 4_7 Ortskern Ochsenwerder, Elversweg
- A 4_8 Ortskern Ochsenwerder, Butterberg
- A 4_9 Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland
- A 4_10 Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich
- A 4_11 Billwerder, Oberbillwerder
- C 4_2 Ortskern Ochsenwerder, Ochsenwerder Landscheideweg
- C 4_3 Kirchwerder, Auf dem Sülzbrack
- D 4_1 Billwerder, Am Gleisdreieck



- Potenzialflächen
- Prüfflächen
- Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung
- Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen



- Potenzialflächen
- Prüfflächen
- Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung

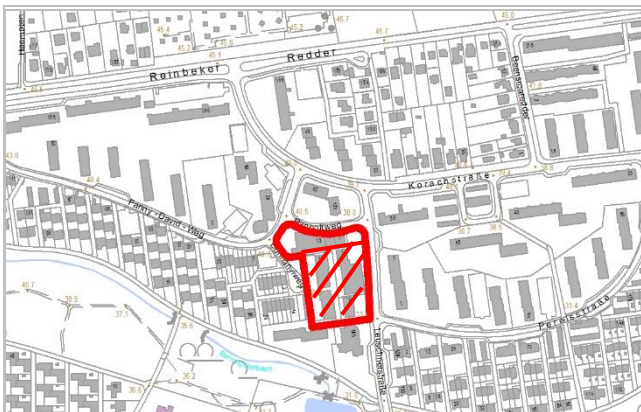


0 500 1.000 2.000 3.000
Meter

A 1_1 Rappoltweg Lohbrügge

Das ehemalige Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich des „Grünen Zentrums Lohbrügge“ und ist umgeben vom Einfamilienhaus- sowie Geschosswohnungsbau. Es ist in die Jahre gekommen und wird ersetzt durch überwiegend Wohnungsneubau.

Größe in ha	0,9
WE-Zahl gesamt	60 GWB (von insges. 160 WE)
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2023



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schulen und Kita sind in auf kurzem Fußweg erreichbar. ○ Von der Korachstraße zum S-Bahnhof Bergedorf mit der Buslinie 234 in 11. Min., von dort zum Hauptbahnhof (S21, 21 Min.). ○ Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Reinbeker Redder zur B5, zum Bergedorfer Zentrum über Leuschnerstraße. 	
Planungsrecht	B-Plan	Beurteilung nach § 34 BauGB
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gemäß Funktionsplan sind 4 – 6 Geschosse mit einem städtebaulichen 7-geschossigen Hochpunkt vorgesehen. ○ Im westlichen Bereich werden Servicewohnungen, im östlichen und nördlichen Bereich Wohnungen für eine gemischte Zielgruppe sowie kleinere Gewerbeeinheit realisiert. ○ 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Für das westliche und östliche Baufeld (insgesamt 100 WE) wurde der Bauantrag Anfang 2019 genehmigt (schraffierter Bereich). In Realisierung. ○ Für die nördliche Potenzialfläche liegen keine konkreten Realisierungsabsichten des Eigentümers vor. 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist aufgrund des Umfeldes gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Ziel ist es, eine kleinere Versorgungsfunktion im Erdgeschoss zu integrieren. 	

A 1_2 Lohbrügger Landstraße zw. Nr. 112 / 122 Lohbrügge

Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße, ca. 100 m östlich der Einmündung zur Mendelstraße. Das Grundstück ist mit einer Waschanlage bebaut, im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche Bäume.

Größe in ha	0,35
WE-Zahl gesamt	25 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025ff

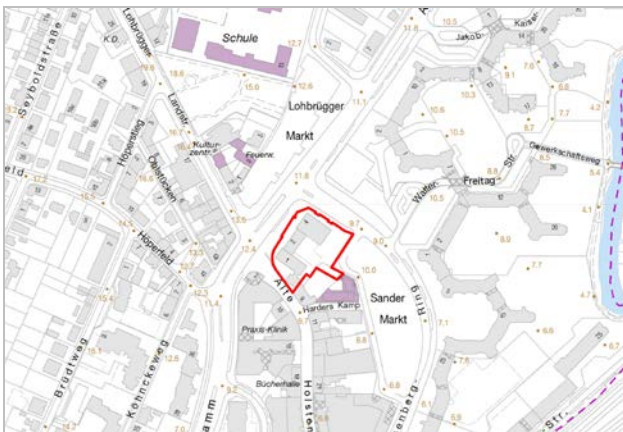


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie in der Alte Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien, von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit der S 21 (20 Min.) o Überörtliche Straßenverbindung (B 5) verläuft in 600 m Entfernung, über die B 5 in ca. 4,5 km Anbindung an die A1 - Anschlussstelle HH-Billstedt. 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 55, Festsetzung: Gewerbegebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Städtebauliches Konzept liegt noch nicht vor o Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Lage an einer Magistrale o Erstellung einer Bebauungskonzeption o B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld gut für Wohnnutzung geeignet und laut Wirtschaftsförderung zu klein, um sie dauerhaft für Gewerbenutzen zu können. 	

A 1_3 Lohbrügger Markt 2 – 4 Lohbrügge

Die Fläche am nördlichen Ende der Einkaufsstraße „Alte Holstenstraße“ mit dem heute leerstehenden 2-geschossigen Gebäude soll neu entwickelt werden. Das westlich angrenzende 9-geschossige „Haspa“-Hochhaus ist Teil des Planungsgrundstücks und soll saniert werden.

Größe in ha	0,29
WE-Zahl gesamt	100 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2023

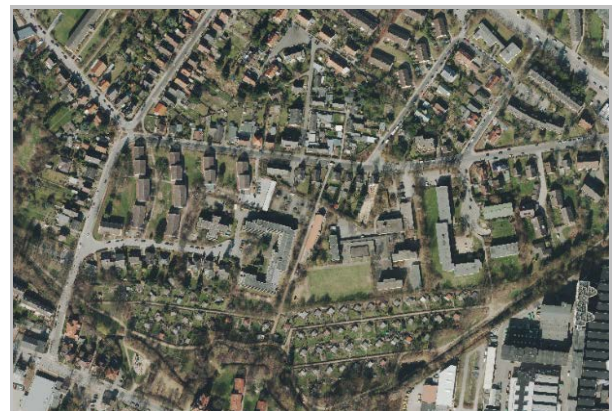


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten in der Alten Holstenstraße vorhanden, zahlreiche Schulen und Kitas in Lohbrügge vorhanden ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über den Sander Damm schnell erreichbar. Der Sander Damm führt darüber hinaus weiter zur BAB-Anschlussstelle HH-Bergedorf. 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 10, Festsetzung: Kerngebiet
	FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung/Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	Lapro	Verdichteter Stadtraum
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mehrgeschossige Bebauung, Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohnen in den oberen Geschossen ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil) abgeschlossen ○ Lage an einer Magistrale ○ B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet. 	

A 1_4 Billwiese Lohbrügge

Die Fläche ist bebaut mit einem Studentenwohnheim und umgeben von Wohnbebauung, Kleingärten sowie einer Schulbaufläche. Das Studentenwohnheim soll baulich ersetzt werden.

Größe in ha	1,22
WE-Zahl gesamt	140 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022

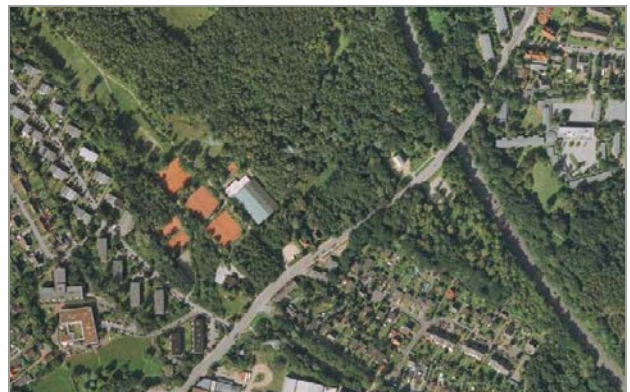
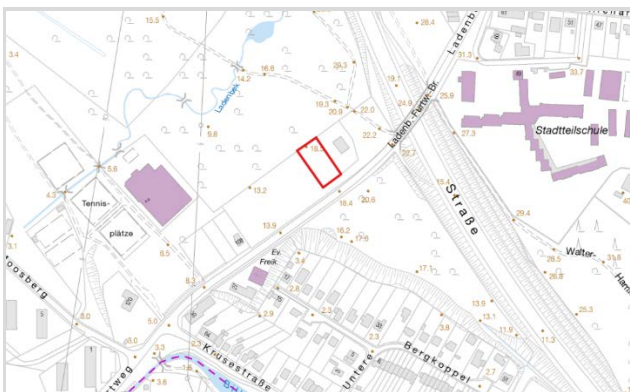


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten (Zentrum, CCB) über B5 gut erreichbar, Schulen im näheren Umfeld, Kita im Gebiet ○ S-Bahnstation Bergedorf mit den Buslinien 221/334 in 8 Min. zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof (S 21) in 21 Min. ○ Mit der Nähe zur B 5 ist eine Anbindung mit dem Pkw an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum gegeben; über Oberen Landweg / Nettelburger Landweg Anschluss an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg) 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 56, Festsetzung: Reines Wohngebiet
Planungsrecht	FNP	Wohnbauflächen
Planungsrecht	Lapro	überwiegend Gartenbezogenes Wohnen überlagert mit Landschaftsachse, südlicher Bereich Milieu: Kleingärten
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mehrgeschossige Bebauung ○ Geplant ist ein Studentenwohnheim sowie eine Servicewohnanlage ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bezgl. Abriss ○ Entwicklung einer Bebauungskonzeption 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche bietet sich aufgrund der heutigen Nutzung gut für o.g. Sonderwohnformen an. ○ Das Studentenwohnheim wurde mitsamt seiner Freifläche in die Denkmalliste aufgenommen. Bauliche Veränderungen sind zwischen Grundeigentümer, Denkmalschutzamt und Bezirk abzustimmen. ○ Die Fläche wird im südlichen Teil vom Überschwemmungsgebiet der Bille überlagert. Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete sind zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in den vorgesehenen Bauflächen zu beachten. 	

A 1_5 Ladenbeker Furtweg Lohbrügge

Die baumbestandene Fläche grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet Boberger Niederung. Westlich wird die Fläche begrenzt von dichtem Baumbestand und östlich von dem Mädchenhaus „Homehaus“.

Größe in ha	0,25
WE-Zahl gesamt	10 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgung nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße o vom Ladenbeker Furtweg mit der Buslinie 234 zum S-Bahnhof Nettelburg (S 21), von dort zum Hauptbahnhof in 11 Min., zum Bergedorfer Zentrum in 3 Min. o B 5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße liegt zwar unmittelbar nördlich, Anschluss jedoch nur über kleinen Umweg möglich
Planungsrecht	B-Plan Lohbrügge 23, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)
	FNP Grünfläche
	Lapro Wald und Landschaftsschutzgebiet, Bille-Landschaftsachse und Städtisches Naherholungsgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Schaffung von preisgünstigem 1-Zimmer-Appartements nach dem Konzept „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ o Zielgruppe: Wohnraum für junge Menschen über 18 und unter 21 Jahren im Anschluss an Hilfen zur Erziehung o 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau mit WA-Bindung
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Direktvergabe an f&w o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Das Lapro stellt die tatsächliche Grenze des Naturschutzgebietes dar. Die Potenzialfläche reicht bis an den südlichen Rand des Naturschutzgebietes heran. Lediglich in dem Bereich des Naturschutzgebietes ist der Bebauungsplan funktionslos geworden, im vorderen Bereich hat er weiterhin Gültigkeit. o Die Bebauung sollte auf größere zu erhaltende Bäume Rücksicht nehmen; trotzdem wird hier ein bisher kaum bebauter, schützenswerter Bereich neu erschlossen.

A 1_6 Moosberg Lohbrügge

Die ehemals von einem Pflegezentrum genutzte Fläche befindet sich südlich eines Einfamilienhauswohngebietes und grenzt westlich an die Straße An der Bojewiese. Heute hat sie den Charakter einer Parkanlage.

Größe in ha	1,56
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2022

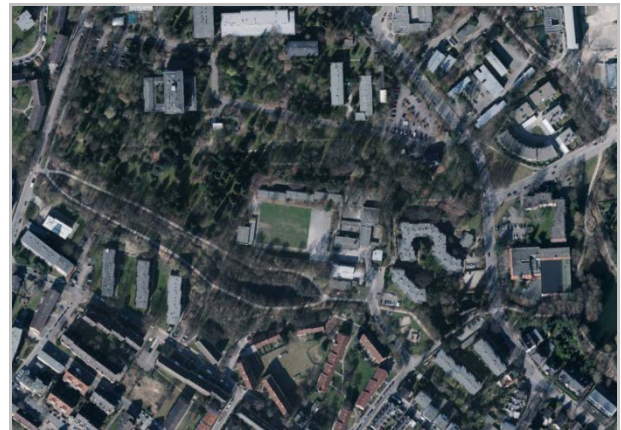
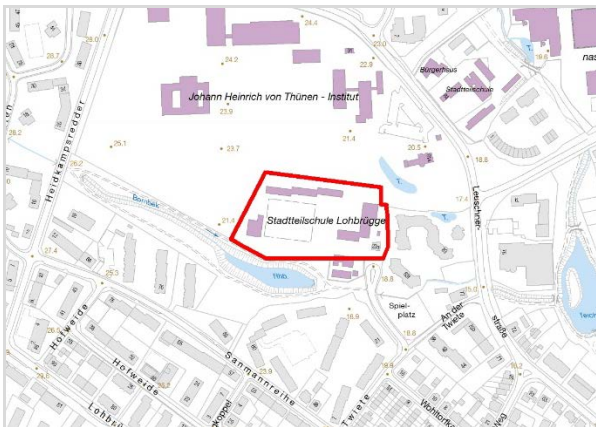


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten nicht fußläufig erreichbar; nächstes EKZ in Bergedorf-West, weitere Einkaufsmöglichkeiten an der Lohbrügger Landstraße ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 234 (Haltestelle Billwerder Billdeich) oder 221 (Haltestelle Auf der Bojewiese) zur S-Bahnhaltestelle Nettelburg, von dort in 3 Minuten zum Bahnhof Bergedorf und in 18 Min. zum Hbf. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist schnell zu erreichen, A25 / Anschlussstelle Nettelburg in 3 km 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 91 in Aufstellung (Zielsetzung Wohnen)
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, Bille- Landschaftsachse, Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2-3 geschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise ○ Mischung Seniorenwohnungen und familiengerechte Wohnungen ○ 80 % öffentlich geförderter Wohnungsbau, 20 % frei finanziert Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung fortführen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bebaubarkeit der Fläche beschränkt sich aufgrund der z.T. über das Grundstück verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung auf den nordwestlichen Bereich. ○ Der parkähnliche Charakter des südlich angrenzenden Auenbereiches der Bille ist zu erhalten. 	

A 1_7 Schulfläche An der Twiete Lohbrügge

Die ehemalige Fläche der Förderschule grenzt im Norden an das Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei und ist ansonsten von Wohngebäuden umgeben. Aktuell sind hier, aufgrund von Baumaßnahmen, Schüler des Gymnasiums Lohbrügge untergebracht (vo-raussichtl. bis 2023).

Größe in ha	1,53
WE-Zahl gesamt	170 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2024



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 332, 232 oder 234 (15 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Lohbrügger Landstraße schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 12, Festsetzung: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schule)
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, Parkanlage
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzept liegt noch nicht vor ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ kostengünstiger, frei finanziert Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Direktvergabe einer Teilfläche an SAGA geplant ○ Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung ○ Aufstellung des Bebauungsplans 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage gut für eine wohnbauliche Entwicklung an. ○ Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor. 	

A 1_8 Lohbrügger Landstraße zw. 17 und 19 Lohbrügge

Die Fläche befindet sich an der Lohbrügger Landstraße in Höhe der Schule Leuschnerstraße sowie des Lola Kulturzentrums und wird heute als private Stellplatzfläche genutzt. Südlich grenzen kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe an.

Größe in ha	0,12
WE-Zahl gesamt	55 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2022

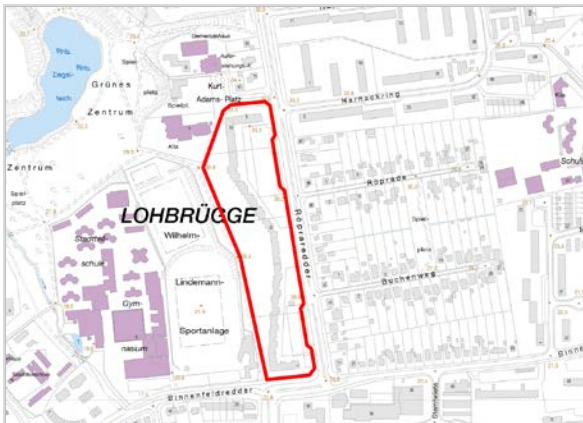


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten in der Lohbrügger Landstraße sowie Alten Holstenstraße, Schulen und Kitas in der Umgebung vorhanden o ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über mehrere Buslinien (4 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 (20 Min.) o überörtliche Straßenverbindung (B 5) in südliche Richtung und nördliche Richtung. Über Sander Damm zur A25. Lohbrügger Landstraße führt in nordwestliche Richtung ebenfalls auf die B 5 mit Anschluss an die A 1 - Anschlussstelle HH-Billstedt. 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Lohbrügge 16, Festsetzungen: Stellplatzfläche und Kerngebiet</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Verdichteter Stadtraum</td> </tr> </table>	B-Plan	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Stellplatzfläche und Kerngebiet	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Verdichteter Stadtraum
B-Plan	Lohbrügge 16, Festsetzungen: Stellplatzfläche und Kerngebiet						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Verdichteter Stadtraum						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Blockrandbebauung mit Tiefgarage o gemischte Bevölkerungsgruppe o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Bauantragsstellung 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist aufgrund der Lage in einem von Wohnen geprägtem Umfeld sowie der Nähe zum Zentrum sehr gut für urbanes Wohnen geeignet. o Hinweis: Die Fläche war nicht Gegenstand der TÖB-Beteiligung in 2020. 						

A 1_9 Röpredder (Lindwurm), Lohbrügge

Der Baukörper „Lindwurm“ aus den 1960er Jahren weist eine Länge von 400 m auf und umfasst 258 Wohneinheiten. Zur Straße Röpredder sind große Stellplatzanlagen angeordnet. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Grünen Zentrum Lohbrügge und zur Wilhelm-Lindemann-Sportanlage.

Größe in ha	3,4 ha
WE-Zahl gesamt	k.A.
Eigentümer	privat
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2022



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im EKZ Binnenfeldredder ○ ÖPNV-Anbindung an das Bergedorfer Zentrum über Buslinie 12, 137 (10 Min.), von dort aus weiter zum Hauptbahnhof mit S 21 ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw über die Habermannstraße / Sander Damm schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan, Außenbereich obsolet => Beurteilung nach §34 BauGB
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geplant ist die Sanierung des Bestandskörpers und Nachverdichtung auf den östlichen Stellplatzflächen bzw. auf der westlichen Grünfläche ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführung konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren) zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmen von § 34 BauGB ○ Städtebaulicher Vertrag 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Grundstück bietet sich aufgrund der integrierten Lage und der großen Stellplatzanlagen gut für Nachverdichtungsmaßnahmen an. 	

B 1_1 Nördlich Reinbeker Redder, Lohbrügge

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und umfasst die rückwärtigen, in Einzeleigentum befindlichen Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser am Reinbeker Redder. Diese grenzen nördlich an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an. Im östlichen Bereich befinden sich Kleingärten.

Größe in ha	4,32
WE-Zahl gesamt	75 EFH
Eigentümer	FHH / privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2025

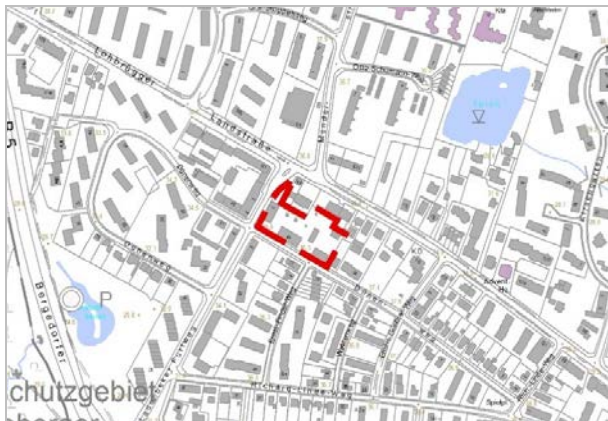


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgung sowie Schulen, Kitas in Lohbrügge-Nord o vom Reinbeker Redder mit der Metrobuslinie 12 Richtung S-Bahnhof Bergedorf ca. 12 Min., zum Hauptbahnhof ca. 30 Min. o überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über den Reinbeker Redder schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan
	FNP	Flächen für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und Kleingärten, Landschaftsachse und Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Verdichtete Einfamilienhäuser bzw. auch Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil, zur Landschaft freistehende Einzel- oder Doppelhäuser o Angesichts veränderter grundsätzlicher Rahmensetzungen ist hier zu gegebener Zeit eine kritische Überprüfung des Strukturkonzeptes aus 2005 notwendig. o Zielgruppe: überwiegend Familien 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen o Verlagerung der Kleingärten o Prüfung Waldbetroffenheit o FNP- und Lapro.Änderung, B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Entwicklung der Fläche ist nur mit der Zustimmung fast aller Eigentümer möglich o Fragwürdige Entwicklung im unbebauten Außenbereich und Lage im Landschaftsschutzgebiet (wertvoller Grünbestand) o Empfehlung: Langfristreserve 	

C 1_1 Ladenbeker Furtweg / Dünenweg, Lohbrügge

Die Fläche grenzt im Westen an den Ladenbeker Furtweg, im Süden an den Dünenweg. Die vorhandenen Gebäude wurden als Postgebäude genutzt. Im Untergeschoss befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bis 2025 benötigt werden und nicht verlagert werden können.

Größe in ha	0,6
WE-Zahl gesamt	30 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2025

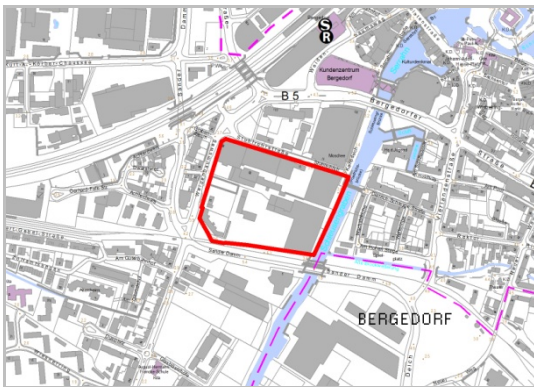


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Versorgungsinfrastruktur ist gut, ein SB-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen und Kitas sind in Lohbrügge-Nord vorhanden. ○ von der Haltestelle Grandkoppel mit der Buslinie 31 zum Hauptbahnhof 30 Min. Fahrtzeit; Richtung S-Bahnhof Bergedorf mit der Linie 232, 234, 332 in 10-15 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist mit dem PKW über die Lohbrügger Landstraße, die ebenfalls ins Bergedorfer Zentrum führt, schnell erreichbar 	
Planungsrecht	B-Plan	Lohbrügge 21, Festsetzung: Poststelle (Deutsche Bundespost)
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, grüne Wegeverbindung
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzept liegt noch nicht vor ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppe ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ städtebauliches Konzept erstellen ○ Lage in der Nähe einer Magistrale ○ B-Planaufstellung ○ evtl. grüne Wegeverbindung gemäß Lapro berücksichtigen 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der nicht verlagerten Telekommunikationsanlagen langfristige Entwicklungsreserve. 	

A 2_1 Stuhlrohrquartier Bergedorf

Das Quartier am Schleusengraben wird durch Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen geprägt und soll höherwertiger genutzt sowie verdichtet werden. Identitätsstiftend sind die alten Stuhlrohrhallen (Kulturdenkmal) am Schleusengraben.

Größe in ha	ca. 4,65
WE-Zahl gesamt	700 - 900 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2022

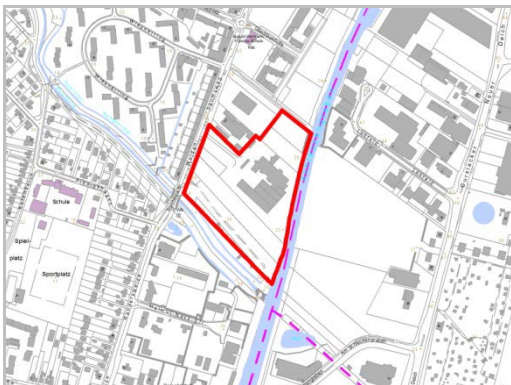


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB) sowie Schule Am Brink fußläufig zu erreichen o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich des Plangebietes; A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 105 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Urbanes Gebiet
	FNP	Gemischte Baufläche
	Lapro	Gewerbe, verdichteter Stadtraum und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Wohnnutzung sowie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe o Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum o ca. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o B-Planaufstellung, Abstimmung des Funktionsplans mit Umsetzung der Empfehlungen der Jury des 2. Wettbewerbs o Städtebaulicher Vertrag o Qualitätssicherndes Verfahren für Hochbauten o Abstimmung der Freiraumplanung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum und zum Schleusengraben handelt es sich um eine attraktive Lage für Wohnungsbau und sonstige Nutzungen. o Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen. 	

A 2_2 Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg Bergedorf

Das Quartier zwischen Weidenbaumsweg, Schleusengraben und Kampbille liegt südlich des Zentrums und ist von altindustriellen Brachflächen gekennzeichnet.

Größe in ha	5,3
WE-Zahl gesamt	740 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2022

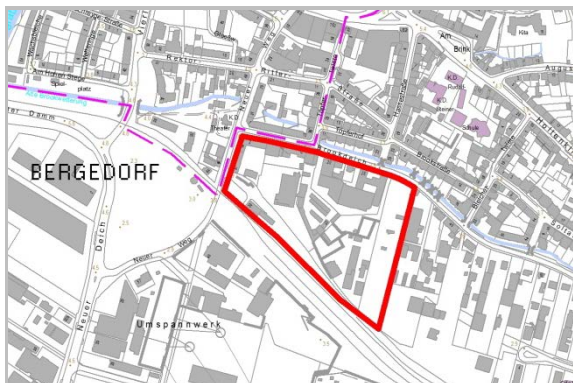


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungsmöglichkeiten im Bergedorfer Zentrum per Bus oder Fahrrad, im Gebiet ist ein Nahversorgungsmarkt geplant, nächste Schule / Kita in Nettelnburg sowie im Quartier "Glasbläserhöfe" fußläufig zu erreichen ○ vom Weidenbaumsweg mit Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 8 Min., von dort zum Hauptbahnhof 21 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (B 5) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Weidenbaumsweg schnell erreichbar; A25 (Anschluss HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Bergedorf 113 in Aufstellung</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes</td> </tr> </table>	B-Plan	Bergedorf 113 in Aufstellung	FNP	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben	Lapro	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes
B-Plan	Bergedorf 113 in Aufstellung						
FNP	Gemischte Baufläche, Grünfläche am Schleusengraben						
Lapro	Gewerbe und Parkanlage, überlagert mit Entwickeln des Landschaftsbildes und Landschaftsachse, Entwicklung des Naturhaushaltes						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnnutzung, Gewerbe und Einzelhandel ○ Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens zum Bergedorfer Zentrum ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebaulicher Vertrag ○ B-Planverfahren fortführen ○ Altlastensanierung 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attraktive Lage für Wohnnutzung aufgrund der Nähe zum Zentrum und Wasserlage. ○ Angrenzend an die Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes ehem. Fabrikgebäude, somit sind Denkmalbelange zu beachten. ○ Zur uneingeschränkten Nutzung ist in Teilen eine Sanierung des Bodens notwendig. ○ Der Uferbereich hat die Funktion einer Hochwasserschutzanlage. Somit ist § 6 der Hamburger Deichordnung hinsichtlich der vorgegebenen Schutzstreifen zu berücksichtigen. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 						

A 2_3 Brookdeich Bergedorf

Das Gebiet zwischen der Alten Brookwetterung im Norden und den Bahngleisen im Süden wird z.T. durch kleinteilige Gewerbebetriebe sowie einem Discounter geprägt, z.T. liegen Flächen brach. Am Brookdeich befinden sich vereinzelt Wohnhäuser. Identitätsstiftend ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude im Quartier.

Größe in ha	4,9
WE-Zahl gesamt	660 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2022

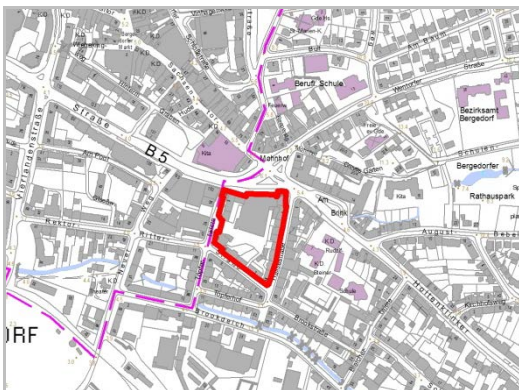


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bergedorfer Zentrum sowie Schulen und Kitas sind auf kurzem Fußweg erreichbar ○ ab Mohnhof (6 Min. zu Fuß) mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ über die westlich liegende Vierlandenstraße Anschluss an die überörtlichen Straßen B 5 und A 25 	
Planungsrecht	B-Plan	B-Plan 111 in Aufstellung, geplante Festsetzung: Wohngebiet
	FNP	gewerbliche Baufläche
	Lapro	Gewerbe / Industrie und Hafen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Fußwegeverbindungen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von dem Büro ppp sieht weitgehend geschlossene Gebäuderiegel nach Osten und Süden zum Schutz des Wohnens vor Gewerbe- und Verkehrslärm vor. ○ Zielgruppe: gemischte Bevölkerungsgruppen ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung (darin Lärm-/ Bodengutachten) und Städtebaulicher Vertrag ○ Prüfauftrag Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ○ Verlagerung der Gewerbebetriebe ○ FNP- und Lapro-Änderung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der innerstädtischen Lage gut für wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Anspruchsvolle Entwicklung aufgrund Lärmimmission (Bahn, geplantes Logistikgebiet) und Bodenkontaminierungen. ○ Innerhalb der Fläche befindet sich das Baudenkmal Bahnhof Bergedorf-Süd sowie angrenzend an die Fläche das Denkmalensemble Töpferhof 3 – 11. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_4 Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

Das Gebiet reicht von dem gewerblich genutzten 7-geschossigen Bürohaus und dem leerstehenden Kaufhaus an der Bergedorfer Straße bis zum gründerzeitlichen Wohnquartier Bergedorf-Süd. Der Hofbereich wird als Parkplatz und von gewerblichen Nebengebäuden genutzt.

Größe in ha	1,37
WE-Zahl gesamt	90 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2021



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule ○ ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) ○ B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 115, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
Planungsrecht	Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen, überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zunächst soll der Baukörper an der Bergedorfer Straße realisiert werden (60 WE). ○ Vielfältiges Wohnungsangebot mit zweckmäßigen Wohnungsgrößen u. verschiedenen Wohnungstypologien ○ Zielgruppe: Familien, Alleinerziehende, ältere Bewohnergruppen ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Beachtung des Lärmschutzes und der Luftqualitätsgrenzwerte aufgrund der stark befahrenen Bergedorfer Straße. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_5 Schulfläche Wentorfer Straße Bergedorf

Das denkmalgeschützte Gebäude an der Wentorfer Straße wird von der Beruflichen Schule für Büro- und Personalmanagement (H 17) genutzt, die mit der Gewerbeschule G 20 am Standort Billwerder Billdeich fusioniert, so dass das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Realisierbarkeit	2024

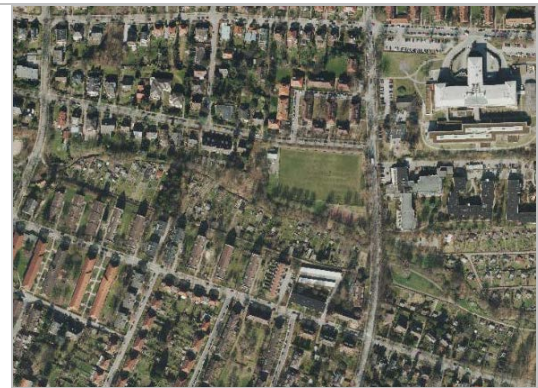
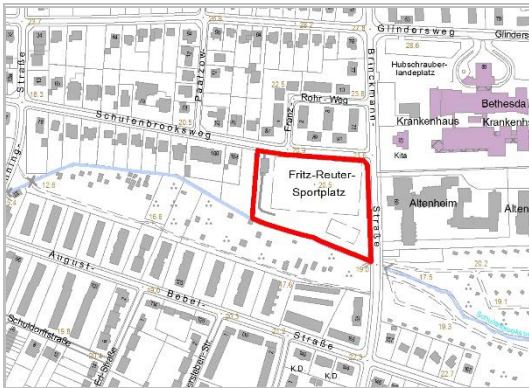


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 7 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Bergedorf: Fläche mit besonderer Nutzung
	FNP	Gemischte Bauflächen
	Lapro	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist noch zu entwickeln o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Zunächst Zwischennutzung durch Polizei o Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umnutzung o ggf. Konzeptausschreibung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist die Fläche für wohnbauliche Entwicklung geeignet. o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor. o Denkmalschutzbelange sind zu beachten und abzustimmen. o Beachtung der Luftqualitätsgrenzwerte 	

A 2_6 Fritz-Reuter-Sportplatz Bergedorf

Der Fritz-Reuter-Sportplatz an der Justus-Brinkmann-Straße / Schulenbrooksweg wird in der Sommersaison von der TSG als Hockeyplatz genutzt. In der Wintersaison wird er nicht genutzt. Die Wohnung über den Umkleidekabinen bewohnt der Platzwart. Südlich angrenzend verläuft die Schulenbrooksbek.

Größe in ha	1,2
WE-Zahl gesamt	100 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2024

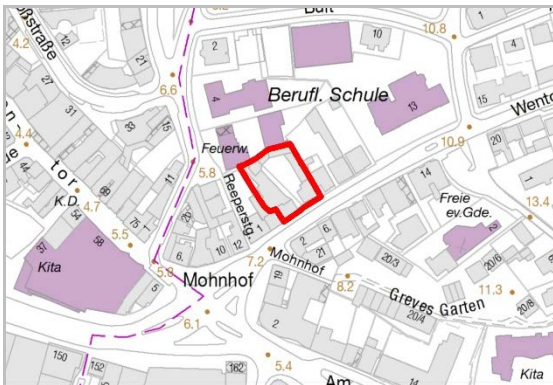


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum) mit dem Fahrrad / Bus schnell zu erreichen, Kita in unmittelbarer Nachbarschaft, Schulen gut zu erreichen. o Mit den Buslinien 135 oder 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 13 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und an die A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 8, Festsetzung: öffentliche Grünfläche
	FNP	im nördlichen Teil der Fläche Wohnbaufläche, im südlichen Teil Grünfläche
	Lapro	Grünfläche, eingeschränkt nutzbar
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Städtebauliches Konzept ist noch zu entwickeln o Mehrgeschossiger Wohnungsbau o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie o 20% öffentlich geförderter Wohnungsbau für Sonderwohnformen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Verlagerung des Sportplatzes o Entwicklung einer Bebauungskonzeption / konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung o B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Das Grundstück liegt gut erschlossen in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich für eine Innenentwicklung, wenn der Sportplatz verlagert wird. o Zu beachtende Themen: Erhaltung der Uferandstreifen, Regenrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasser, Erhalt des Straßenbaumbestandes 	

A 2_7 Wentorfer Straße 3 - 5 Bergedorf

Die Fläche befindet sich zwischen der Wentorfer Straße und dem denkmalgeschützten Gebäude der Feuerwehr an der Chrysanderstraße. Die zweigeschossigen Gebäude werden zurzeit überwiegend gewerblich genutzt bzw. stehen leer.

Größe in ha	0,13
WE-Zahl gesamt	20 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2021

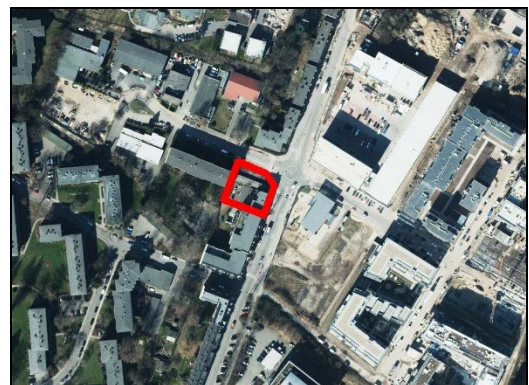
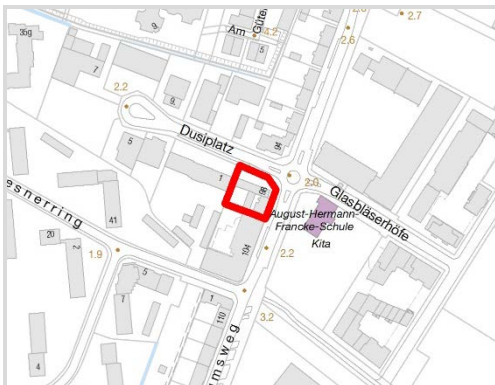


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone, Schulen und Kitas in der Umgebung o Mit der Buslinie 235 zum S-Bahnhof Bergedorf in 6 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 84, Festsetzung: Kerngebiet III g
	FNP	vorderer Bereich an der Wentorfer Straße: gemischte Bauflächen, rückwärtiger Bereich: Wohnbauflächen
	Lapro	Verdichteter Stadtraum überlagert mit Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Gebäuderiegel an der Straße sowie Bebauung im hinteren Bereich o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Abstimmung zum Bebauungskonzept o Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. o Denkmalschutzbelange sind aufgrund des nördlich angrenzenden Denkmalensembles zu beachten und abzustimmen. o Beachtung der Luftqualitätsgrenzwerte 	

A 2_8 Dusiplatz / Weidenbaumsweg Bergedorf

Die Fläche befindet sich westlich des neu entstandenen Wohn- und Gewerbegebietes „Glasbläserhöfe I“. Die südöstliche Teilfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, im Eckbereich Weidenbaumsweg / Dusiplatz befinden sich Garagen.

Größe in ha	0,1
WE-Zahl gesamt	22 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2021



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten (Bergedorfer Zentrum, CCB, Wiesnerring) fußläufig zu erreichen (Fußverbindung am Schleusengraben geplant), Schule und Kita im östlich angrenzenden Quartier o S-Bahnstation Bergedorf (S 21) fußläufig oder mit Buslinien 227 und 235 in 5 Minuten zu erreichen, von dort zum Hauptbahnhof 21 Min., diverse Busverbindungen ab S-Bahnhof Bergedorf. o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie A 25 (Anschlussstelle HH-Bergedorf) in kurzer Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan, Festsetzungen: W3 g
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushaltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o geschlossene Blockrandbebauung 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 2_9 Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße Bergedorf

Die Fläche liegt zwischen der Bergedorfer Straße und der Rektor-Ritter-Straße. Das Grundstück ist derzeit mit einem Parkhaus bebaut. Im rückwärtigen Innenhof befindet sich ein Hochparkdeck. Nach einem vollständigen Rückbau soll das Grundstück durch eine neue Wohnbebauung revitalisiert werden.

Größe in ha	0,24
WE-Zahl gesamt	73 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2022



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule o ab Mohnhof mit diversen Buslinien zum S-Bahnhof Bergedorf in 5 Min., dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung nördlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 35, Festsetzungen: MI g, III
	FNP	z.T. Wohnbauflächen, z.T. gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o geschlossene Blockrandbebauung mit einem Mix aus verschiedenen zukunftsfähigen Wohnungstypen im Geschosswohnungsbau o ca. 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (bzw. 27 WE) 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Überarbeitung des Siegerentwurfs, der aus dem konkurrierenden Verfahren zur Qualitätssicherung (hier: hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulichem Ideenteil) hervorgegangen ist o Lage in der Nähe einer Magistrale o B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in zu beachten. 	

A 2_10 Bergedorfer Schloßstraße Bergedorf

Die Fläche liegt im Eckbereich Bergedorfer Schloßstraße und Vinhagenweg. Das Grundstück ist derzeit mit einem Parkhaus und einem Hotel bebaut. Nach einem vollständigen Rückbau soll das Grundstück durch eine neue Wohnbebauung und Einzelhandel/Gastronomie revitalisiert werden.

Größe in ha	0,26
WE-Zahl gesamt	80 GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025

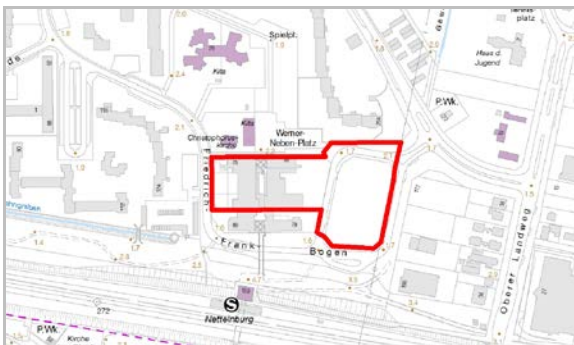


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Hohe Zentralität, fußläufige Nähe zur Fußgängerzone sowie zur Schule o Ab Mohnhof mit diversen Buslinien oder zu Fuß in 10 Min. zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss über S 21 zum Hauptbahnhof (21 Min.) o B 5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft in kurzer Entfernung südlich des Gebietes 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 76; Festsetzung: MK VI + St., Hochgarage
	FNP	Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung u. Wirtschaft durch bes. Festsetzungen gesichert werden soll
	Lapro	Verdichteter Stadtraum, Verdichteter Stadtraum und Entwicklung des Naturhaus-haltes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Parken vorgesehen. o Konzept ist im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung zu erarbeiten. o 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung o B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung mit ergänzenden Nutzungen geeignet. o Denkmalschutzbelange sind zu beachten, da sich angrenzend an die Fläche die denkmalgeschützte Schlossanlage befindet. Diese ist konstituierender Teil des Denkmalensembles Bergedorfer Schloßstraße 4 mitsamt Schloss, Schlossgraben und Schlossgarten mit Bismarck- und Kaiser-Wilhelm-Denkmal. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind in zu beachten. 	

A 2_11 Quartierszentrum Bergedorf-West Bergedorf

Das ehem. Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren befindet sich nördlich der S-Bahnstation Nettelburg sowie westlich des P+R-Platzes in Bergedorf-West und ist überwiegend umgeben von Geschosswohnungsbauten. Es entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und soll ersetzt werden durch Wohnungsneubau und neue Einzelhandelsflächen.

Größe in ha	1,7 ha privat
WE-Zahl gesamt	300 GWB
Eigentümer	privat + städtisch
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2023

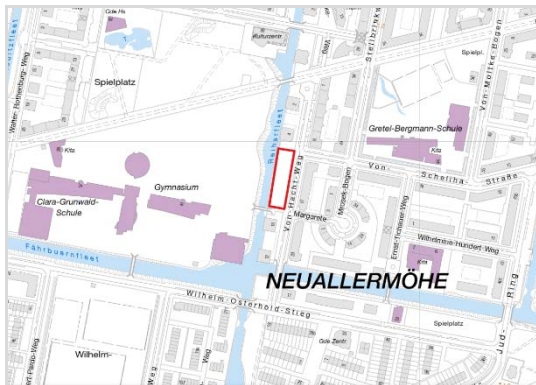


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-Ost befindet sich in fußläufiger Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten am Oberen Landweg; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil Bergedorf-West vorhanden S-Bahnstation Nettelburg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 3 Min., zum Hauptbahnhof 18 Min. B5 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt verläuft nördlich von Bergedorf-West oder, über Nettelburger Landweg Anbindung an die A 25 (Anschlussstelle HH-Nettelburg) 	
Planungsrecht	B-Plan	Bergedorf 85: MK g, St + TGa;
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Etagenwohnen, grüne Wegeverbindung
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Planungsgebiet umfasst drei Teilbereich (Realisierungsteil, der als Potenzialfläche aufgenommen wurde sowie zwei Ideenteile nördlich und östlich des Realisierungsteils) und sieht insgesamt folgende Nutzungen vor: Geschosswohnungsbau, neue Einzelhandelsflächen, ärztliche Versorgung, Gemeinschaftshaus, Mobility-Hub Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung (hier: städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren mit städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil) B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Fläche ist aufgrund des Umfeldes und Lage an der S-Bahnstation gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist es, eine neue lebendige Mitte für Bergedorf-West mit verschiedenen Nutzungen zu schaffen. Erhalt des prägenden Baumbestandes am Werner-Neben-Platz 	

A 3_1 Von-Hacht-Weg 6-8 Neuallermöhe-West

Die unbebaute Fläche befindet sich zwischen dem Gymnasium Allermöhe sowie der Clara-Grunwald-Schule und grenzt östlich direkt an das Reiherfleet.

Größe in ha	0,2
WE-Zahl gesamt	28 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2021

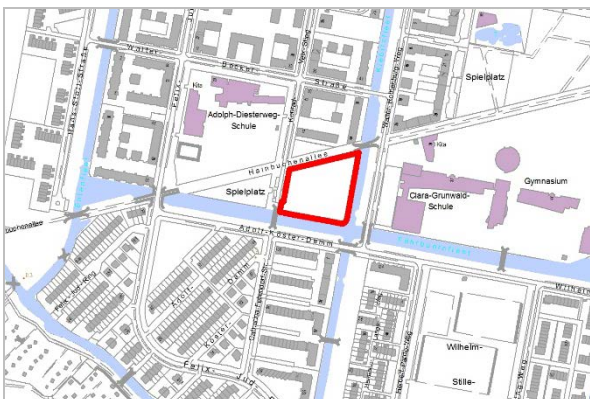


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost ○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung über stadteileigene Anschlusstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ zwei Stadtvillen, genaues Bebauungskonzept liegt noch nicht vor ○ öffentlich geförderte Wohnungen mit WA-Bindungen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ wurde Rahmen der Direktvergabe für die SAGA disponiert ○ Baugenehmigungsverfahren 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums. 	

A 3_2 Konrad-Veix-Stieg Neuallermöhe-West

Die ungenutzte Fläche befindet sich zwischen der Adolph-Diesterweg-Schule und dem Gymnasium Allermöhe und wird südlich wie westlich durch Fleeten begrenzt. Die Fläche, die für eine Schulerweiterung vorgehalten wurde, soll nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Größe in ha	0,94
WE-Zahl gesamt	41 GWB / 29 RH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2021

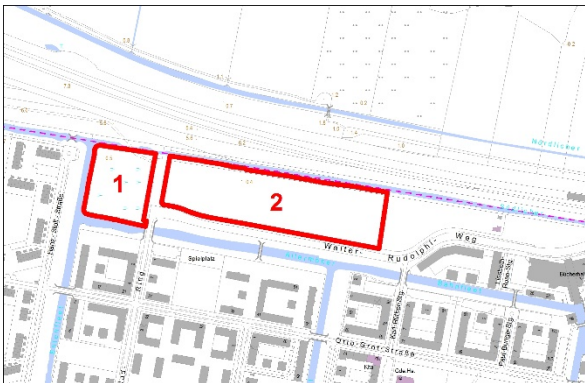


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur (Versorgung, Schule, Kita) auf, wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost ○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung über stadtteileigene Anschlusstelle an die A 25 (HH-Allermöhe)
Planungsrecht	B-Plan Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet
	FNP Wohnbaufläche
	Lapro Etagenwohnen und Parkanlage
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mix aus Reihenhäusern (32 WE) und Mehrfamilienhäusern (32 WE), die um einen Quartiersplatz gruppiert sind, Öffnung zum östlichen Fleet mit Anleger
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Anhandgabe (basierend auf Konzeptausschreibung) wurde verlängert ○ Baugenehmigungsverfahren
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums.

A 3_4 Walter-Rudolphi-Weg Neuallermöhe-West

Die als Kerngebiet (1) und Gewerbegebiet (2) ausgewiesenen Flächen südlich der Bahntrasse liegen seit Jahren brach. Da keine Nachfrage für gewerbliche Nutzungen vorhanden ist, bestehen die Überlegungen, die Fläche 2 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.

	Fläche 1	Fläche 2
Größe in ha	0,98	3,3
WE-Zahl gesamt	100 GWB	350 GWB
Eigentümer	FHH	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Plan-aufstellung
Realisierbarkeit	2025 ff	2025 ff

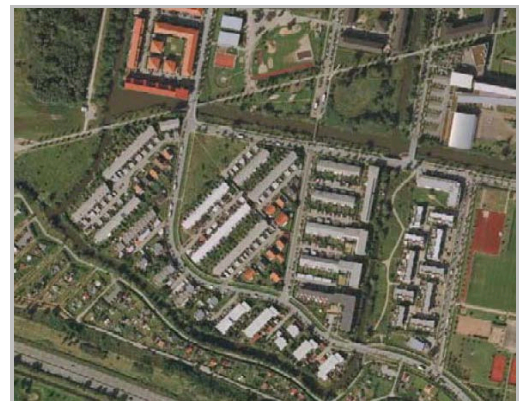
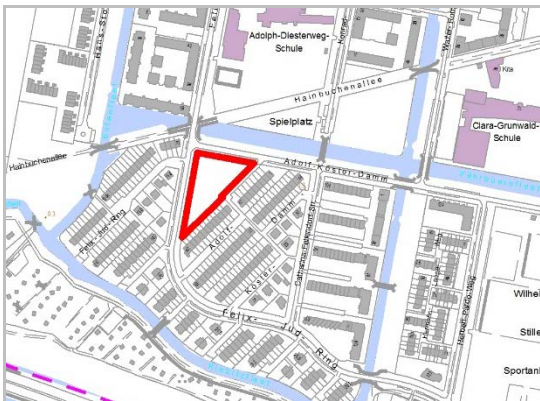


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden S-Bahnstation Allermöhe (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, Grünfläche (1), Gewerbegebiet, Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (2)</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage (2) und grüne Wegeverbindung (1)</td> </tr> </tbody> </table>	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, Grünfläche (1), Gewerbegebiet, Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (2)	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage (2) und grüne Wegeverbindung (1)
B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Kerngebiet, Grünfläche (1), Gewerbegebiet, Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (2)						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Verdichteter Stadtraum und Etagenwohnen sowie Parkanlage (2) und grüne Wegeverbindung (1)						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> noch zu erarbeiten Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen. 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie am Walter-Rudolphi-Weg B-Planaufstellung Beachtung von Landschaftsplanung/Naturschutz/gesetzlicher Biotopschutz 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 						

A 3_5 Felix-Jud-Ring Neuallermöhe-West

Die unbebaute Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer Reihenhausbebauung. Die Fläche wurde für eine Kita-Erweiterung vorgehalten, wird hierfür aber nicht mehr benötigt und kann nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Größe in ha	0,4
WE-Zahl gesamt	10 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025 ff



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. Zwei Schulen in unmittelbarer Nähe. ○ von S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einfamilien- oder Reihenhäuser, Fortsetzung der Reihenhausbebauung in der Umgebung ○ Wünschenswert ist die Ansiedlung sogen. stabilisierender Haushalte 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die geplante Bebauungsform stellt eine sinnvolle Komplettierung des Reihenhausesgebietes dar. ○ Die Fläche soll erst mittelfristig entwickelt werden, da noch ausreichend anderweitige Flächen in Neuallermöhe-West zur Verfügung stehen. 	

A 3_6 Von-Haeften-Straße Neuallermöhe-West

Die Fläche befindet sich nördlich der Von-Haeften-Straße und wurde bisher für schulische Zwecke (Pavillons) genutzt. Diese werden nicht mehr benötigt, so dass die Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden kann.

	Fläche 1	Fläche 2
Größe in ha	0,2	0,95
WE-Zahl gesamt	30 GWB	90 GWB
Eigentümer	FHH	FHH
Planungsrecht	B-Plan vorhanden	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2021	2021

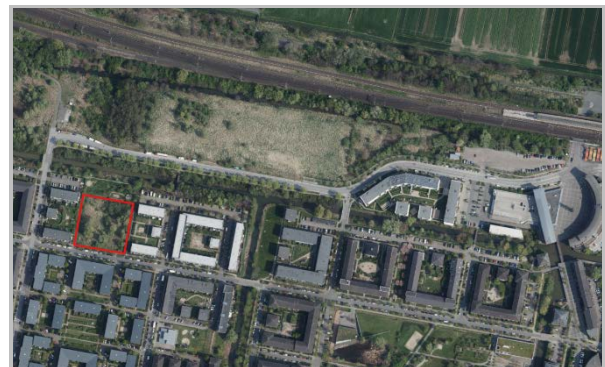
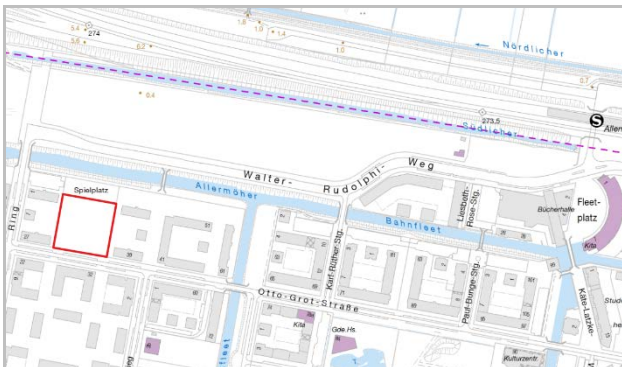


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in unmittelbarer Nähe; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Etagenwohnen</td> </tr> </tbody> </table>	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet	FNP	Wohnbaufläche	Lapro	Etagenwohnen
B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Reines Wohngebiet						
FNP	Wohnbaufläche						
Lapro	Etagenwohnen						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o zu 1: öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Anteil an seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen o zu 2: Kostengünstiger, frei finanziert Geschosswohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Fläche 1: Teilfläche wurde für eine Direktvergabe an die SAGA disponiert o Fläche 2: Anhandgabe wurde verlängert o Baugenehmigungsverfahren 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Attraktive Wohnlage am Fleet und in der Nähe des Versorgungszentrums. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 						

B 3_1 Otto-Grot-Straße Neuallermöhe-West

Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich von Neuallermöhe-West und ist umgeben von einer 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauung. Direkt nördlich grenzt ein Spielplatz an. Im Laufe der Jahre hat sich hier Vegetation gebildet.

Größe in ha	0,45
WE-Zahl gesamt	40 GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025 ff

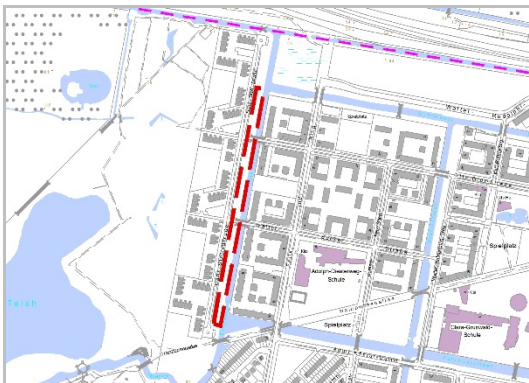


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neuallermöhe-West weist eine gute Nahversorgungsstruktur auf (Versorgung, Schule, Kita), wird ergänzt durch das Angebot in Neuallermöhe-Ost. ○ S-Bahnstation Allermöhe (S 21) zu Fuß gut zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung: A 25 über stadteigene Anschlussstelle HH-Allermöhe 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesheim
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ mehrgeschossige Wohnbebauung ○ Zielgruppe und Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind noch abzustimmen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prüfung, ob die Fläche für die im B-Plan festgesetzte Nutzung als Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann. ○ Mitbetrachtung in der Studie zum Walter-Rudolphi-Weg ○ B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. 	

C 3_1 Entenfleet Neuallermöhe-West

Die Fläche liegt zwischen Hans-Stoll-Straße und Entenfleet und ist heute als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	noch offen
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2025

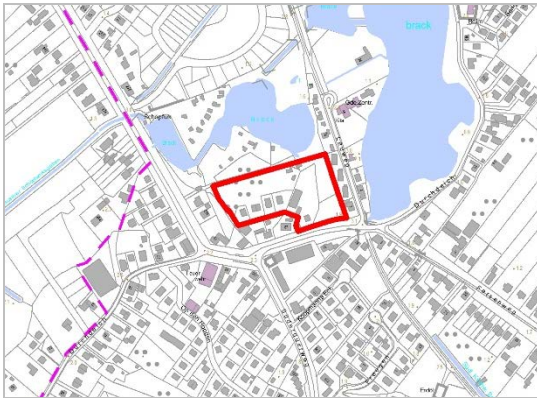


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Das EKZ in Neuallermöhe-West befindet sich in fußläufiger Entfernung; Schulen, Kitas etc. sind im Stadtteil bereits vorhanden; das Angebot wird ergänzt durch Einrichtungen in Neuallermöhe-Ost S-Bahnstation Allermöhe (S 21) vom Felix-Jud-Ring mit Bus 334 in 3 Min. zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. Überörtliche Straßenverbindung über stadteigene Anschlussstelle an die A 25 (HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Allermöhe 25/Billwerder 21/Bergedorf 87, Festsetzung: Parkanlage
	FNP	Wohnbaufläche
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Besondere Gebäudekörper, die solitär in die Parkanlage integriert sind und ggf. über den Entenfleet hinausragen. Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist noch abzustimmen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptausschreibung / Investorensuche B-Planaufstellung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlage am Fleet. Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. Empfehlung: Aufgrund der in Neuallermöhe-West vorhandenen anderen Flächenpotenziale sollte die Entwicklung dieser Fläche zunächst nicht vorangetrieben werden. 	

A 4_1 Ortskern Fünfhausen Mitte

Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche befindet sich in der Ortsmitte Fünfhausens nördlich der Straße Durchdeich und südlich eines Bracks. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.

Größe in ha	1,5
WE-Zahl gesamt	16 EFH
Eigentümer	4 FHH / 12 privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2025ff

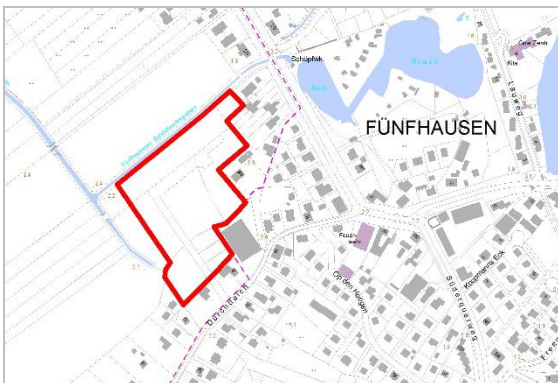


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden ○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Buslinie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf in 28 Min., zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 in 38 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Parkanlage, Spielplatz
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Dorf
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einzel- und Doppelhäuser im Vier- und Marschländer Maßstab mit Kinderspielplatz 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Erschließungsfinanzierung und wer Veranlasser der Erschließung ist ○ Bodenordnungsverfahren weiterführen ○ Bau der Erschließungsstraße 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet. ○ Aufgrund der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird, sind hier auch Doppelhäuser zulässig. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_2 Ortskern Fünfhausen Durchdeich

Die vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Fünfhausen in zweiter Reihe und wird im Norden und Westen durch einen Graben begrenzt. Die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist durch dorfgiebels-typische Strukturen geprägt.

Größe in ha	2,29
WE-Zahl gesamt	32 EFH
Eigentümer	23 FHH / 9 privat
Planungsrecht	B-Plan vorhanden
Realisierbarkeit	2024

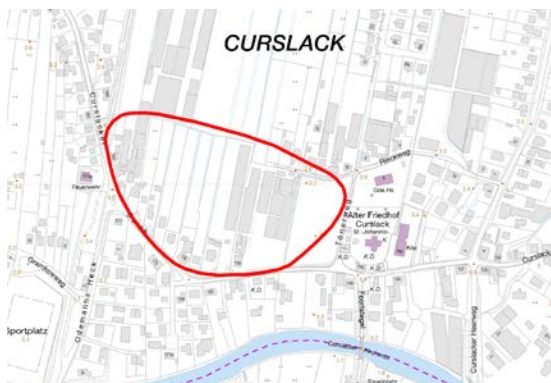


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Versorgungseinrichtungen sowie Kindergarten und Grundschule in Fünfhausen vorhanden ○ ab Fünfhausen Siedlung mit der Linie 222 zum S-Bahnhof Bergedorf (28 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 (38 Min.) ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist über Ochsenwerder zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 17/Ochsenwerder 8, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
Planungsrecht	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
Planungsrecht	Lapro	Gartenbezogenes Wohnen, z.T. landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einfamilienhausgebiet im Vier- und Marschländer Maßstab 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Beschaffung der Flächen von Privateigentümern im Umlegungsverfahren für Erschließungsmaßnahmen ist abgeschlossen. Die abschließende Grundstücksneuordnung, d.h. Neuparzellierung der Baugrundstücke und Zuteilung dieser gegen Geldbeitrag insbes. an den LIG sowie zu einem kleinen Teil an Private U-Beteiligte muss noch erfolgen. ○ Danach Ausschreibung der städtischen Baugrundstücke und Vergabe an einen Investor. ○ Bau der Erschließungsstraße durch den Investor. 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Bebauung dieser Fläche arrondiert den Ortskern in westlicher Richtung und wird vom Sammelgraben vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht. 	

A 4_3 Curslacker Deich / Tönerweg Ortskern Curslack

Die Fläche nördlich des Curslacker Deichs in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Kirchenensemble dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist zu Teilen mit Gewächshäusern bebaut.

Größe in ha	2,27
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Im Ortskern Curslack sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Schule sowie Kita vorhanden. o vom Curslacker Heerweg mit der Buslinie 225 zum S-Bahnhof Bergedorf ca. 17 Min., dort Anschluss zum Hauptbahnhof (S21) o überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Curslacker Heerweg schnell zu erreichen 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes</td> </tr> </table>	B-Plan	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB	FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes
B-Plan	Baustufenplan Außengebiet nach § 35 BauGB						
FNP	Fläche für die Landwirtschaft						
Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und Schutz des Landschaftsbildes						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist noch zu erarbeiten. Aus Denkmalschutzbelangen müssen die Sichtbezüge vom Curslacker Deich zur Kirche von Bebauung freigehalten werden. o Grabenstruktur als Entwässerungssystem soll als charakteristisches landschaftliches Element erhalten werden. 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Diskussion über die Größe der zu entwickelnden Fläche gemäß des BV-Beschlusses vom 20.2.2018. Aus diesem Grund stellt der Kartenausschnitt den Betrachtungsraum und keine klare Flächenausweisung dar. o Abstimmung der städtebaulichen Zielsetzung und Erschließung o Konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, ggf. Beteiligungsverfahren o B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Vorstellbar ist eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Bebauung. o BSW/LP und BUE/NGE beurteilen die Bebauung in diesem Kulturlandschaftsraum kritisch. Die Größe der zu bebauenden Fläche muss abgestimmt werden. o Ggf. Bodenordnung, wenn eine private Bodenordnung nicht gelingt. o Fläche liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. o In unmittelbarer Nähe der Fläche befindet sich das denkmalgeschützte Kirchenensemble, dass mitsamt Glockenturm, Friedhof und Schule denkmalgeschützt ist. 						

A 4_6 Ochsenwerder Kirchendeich Ortskern Ochsenwerder

Das Flächenpotenzial liegt zentral im Ortskern entlang des Ochsenwerder Kirchendeiches und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt das Vogtsbrack an.

Größe in ha	1,06
WE-Zahl gesamt	30 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025ff

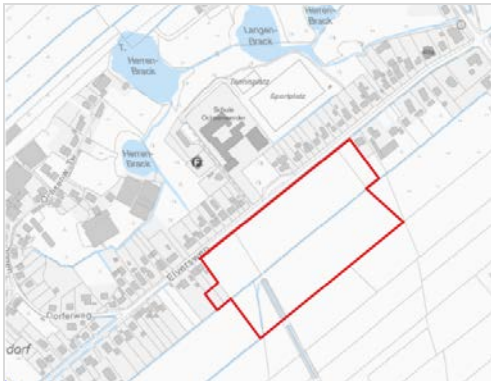


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
Planungsrecht	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
Planungsrecht	Lapro	Naturnahe Landschaft, Landschaftsschutzgebiet, grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG + Zweiten Grünen Ring wurde die Flächenabgrenzung verkleinert). ○ Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen (Hinweis: der Nahversorger wird aufgrund der Flächenverfügbarkeit nun auf der Fläche Butterberg vorgesehen). 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung ○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz des Kirchenensembles mit Friedhof) ○ B-Planaufstellung ○ Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche ist gut geeignet für eine ortsverträgliche Verdichtung. ○ Kompensationserfordernisse aufgrund Lage innerhalb des 2. Grünen Rings. 	

A 4_7 Elversweg / Schule Ortskern Ochsenwerder

Die Fläche befindet sich gegenüber der Grundschule am Elversweg und wird vorwiegend landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt.

Größe in ha	5,04
WE-Zahl gesamt	120 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025 ff

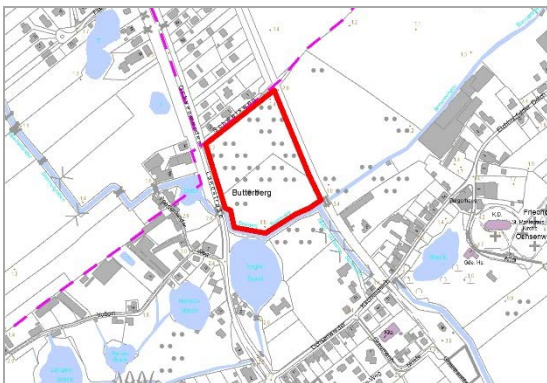


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
Planungsrecht	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG). ○ Für die Fläche ist eine hohe Dichte vorgesehen. ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Entwicklungsabsichten bei den Eigentümern abfragen ○ Abstimmung mit Fachbehörden ○ Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, angestrebt ist ein konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg + Elversweg, wobei die Flächen getrennt voneinander in einem Abstand von 5 J. entwickelt werden sollen. ○ B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder sowie der Bildung einer neuen Ortsmitte. ○ Hinweis: Die Fläche war nicht Gegenstand der TÖB-Beteiligung in 2019 und 2020. 	

A 4_8 Butterberg Ortskern Ochsenwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Vogts-Brack und dem Schwersweg an der Ochsenwerder Landstraße und wird landwirtschaftlich genutzt.

Größe in ha	1,9
WE-Zahl gesamt	60 GWB 20 EFH
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2023



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochsenwerder kaum noch vorhanden, nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen o vom Elversweg mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), zum Hauptbahnhof mit der Linie 124 / 120 (33 Min.) o überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25, HH-Moorfleet) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Bergedorfer Zentrum ist mit dem PKW über den Ochsenwerder Landstraße und Brennerhof schnell zu erreichen 						
Planungsrecht	<table border="1"> <tr> <td>B-Plan</td> <td>Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td>FNP</td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td>Lapro</td> <td>Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings</td> </tr> </table>	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB	FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings
B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB						
FNP	Fläche für die Landwirtschaft						
Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet und grüne Wegeverbindung Fläche liegt im Erlebnisraum des Zweiten Grünen Rings						
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung mit EFH, RH und GWB gemacht (Hinweis: Lage im LSG). o Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen sowie an der Straße eine Fläche für einen Nahversorgungsmarkt. o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 						
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Ausgleichsflächensicherung in der Brackkette o Qualitätssicherndes Verfahren für den Nahversorger o B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro 						
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder. o Ein Nahversorger ist seitens der Bevölkerung gewünscht. o Kompensationserfordernisse aufgrund der Lage innerhalb des 2. Grünen Rings. o Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes. 						

A 4_9 Kirchenheerweg / Karkenland Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem dem Wohngebiet Karkenland und dem in Planung befindlichen neuen Schulstandort der Stadtteilschule Kirchwerder. Sie bildet einen Landschaftskorridor zwischen Kirchwerder und Zollenspieker und ist heute geprägt durch Landwirtschaft sowie Streubebauung.

Größe in ha	2,57
WE-Zahl gesamt	60 EFH/GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2023

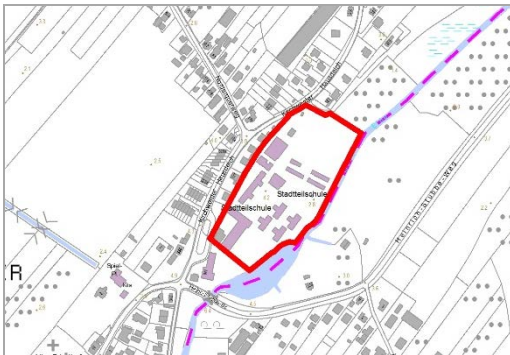


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentren in Curslack, Kirchwerder oder Neuengamme, Schule in Kirchwerder vorhanden (etwa 1 km entfernt) o Ab Kirchenheerweg stündlich mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Kirchwerder 34 in Aufstellung, geplante Festsetzung WA
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Umsetzung des Siegerentwurfes (DFZ Architekten / G2 Landschaft), der im nordwestlichen Bereich eine dichtere Bebauung und zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Etagenwohnungen vorsieht. Mittig liegt eine Fläche für die Regenrückhaltung. o 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau bezogen auf den Geschosswohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Konzeptausschreibung der Fläche verlief erfolglos, erneute Ausschreibung vorgesehen. o B-Planaufstellung (getrennte B-Planverfahren für die Schul- und Wohnungsbaufäche) o Änderung des FNP + Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Aufgrund der oben beschriebenen neuen Schulplanung ist diese Fläche gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. 	

A 4_10 Kirchwerder Hausdeich Ortskern Kirchwerder

Die Fläche liegt zwischen dem Kirchwerder Hausdeich und der Gose Elbe. Hier befindet sich zurzeit noch der Standort der Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder. Es ist geplant, dass die Stadtteilschule am Kirchenheerweg bis 2023 neu gebaut wird und die frei werdenden Flächen dann einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Größe in ha	3,1
WE-Zahl gesamt	50 EFH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025 ff

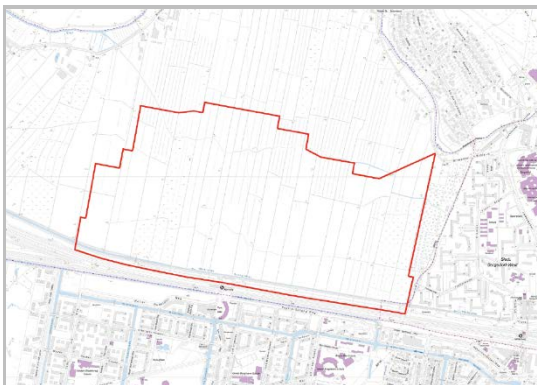


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungszentren in Fünfhausen, Curslack oder Neuengamme, kleinteiliger Einzelhandel in Kirchwerder, Schule vorhanden o mit Buslinie 225 in 22 Minuten zum S-Bahnhof Bergedorf, dort Anschluss zum Hauptbahnhof o Überörtliche Straßenverbindung (B 5, A 25, HH-Curslack) jenseits des Ortskerns von Curslack in 8 km Entfernung 	
Planungsrecht	B-Plan	Kein B-Plan vorhanden
	FNP	Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
	Lapro	Dorf, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu entwickeln o Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau ist noch abzustimmen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Klärung des Flächenbedarfes für Grundschule und Sporthalle o Verlagerung der Stadtteilschule an den neuen Standort am Kirchenheerweg o Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung o B-Planaufstellung o Ausnahme/Befreiung oder Aufhebung Landschaftsschutz erforderlich 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche befindet sich im Ortskern und eignet sich nach Abbruch der Stadtteilschule gut für eine wohnbauliche Innenentwicklung. o Entbehrlichkeitsmeldung der BSB liegt noch nicht vor. o Schulhaus und Lehrerwohnhaus bilden ein Denkmalensemble, Denkmalschutzbelange sind daher zu beachten und abzustimmen. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

A 4_11 Oberbillwerder Billwerder

Die vorgesehenen Bauflächen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und sind verpachtet. Im Osten schließt sich die Großwohnsiedlung Bergedorf-West, südlich der Bahnlinie die Großwohnsiedlung Neuallermöhe-West an.

Größe in ha	124
WE-Zahl gesamt	6.000 - 7.000 GWB / RH
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025 ff



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Nahversorgungsmöglichkeiten, soziale Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie Mobility Hubs sind in dem neuen Stadtteil vorgesehen. o S-Bahnstation Allermöhe (S 21) liegt südlich des Gebietes, zum Bergedorfer Zentrum 5 Min., zum Hauptbahnhof 16 Min. o Eine Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur (u.a. Anbindungen an die überörtliche Straßenverbindung A 25 und B5) wurde im Rahmen der Masterplanung ausgearbeitet. 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan: Außengebiet nach § 35 BauGB
	FNP	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche
	Lapro	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, im nördlichen und westlichen Bereich milieuübergreifende Funktion: Landschaftsachse und Schutz des Landschaftsbildes
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Mit Oberbillwerder soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen. Als Modellstadtteil Active City wird Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen. o Der neue Stadtteil soll unterschiedliche Zielgruppen nach Herkunft, Einkommen, Alter und Lebenslage ansprechen und Raum für verschiedene Organisations- und Investitionsmodelle (Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger,...) bei der Umsetzung bieten. o 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans o Erstellung von vier Funktionsplänen im weiteren Verfahren o Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume o B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt nach dem Grundsatz „Mehr Stadt an neuen Orten“, die den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ergänzt. o Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

C 4_2 Ochsenwerder Landscheideweg Ortskern Ochsenwerder

Die Fläche liegt südlich des Ortskerns rückwärtig der Bebauung am Elversweg / Ochsenwerder Landscheideweg und wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Größe in ha	7,4
WE-Zahl gesamt	110 EFH/GWB
Eigentümer	privat
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	2025 ff



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ nächstgelegene Nahversorgung in Fünfhausen ○ mit der Buslinie 124 und 223 zum S-Bahnhof Bergedorf in 34 Min. und mit dem 124er/120er zum Hauptbahnhof in 33 Min. ○ überörtliche Straßenverbindung (A 1, A 25) mit Anbindung an die Hamburger Innenstadt / Bergedorfer Zentrum schnell zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
Planungsrecht	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Planungsrecht	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, überlagert mit Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Rahmen der Stadtwerkstatt Ochsenwerder wurden zu beachtende planerische Leitlinien für die Fläche entwickelt und ein Vorschlag für eine mögliche Ausformung gemacht (Hinweis: aufgrund der Lage im LSG). ○ Für die Fläche ist eine mittlere Dichte vorgesehen. ○ 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Entwicklungsabsichten bei den Eigentümern abfragen ○ Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt (Umgebungsschutz Kirchenensemble und Friedhof), der BWI (wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden landwirtschaftl. Flächen) und der BSW (Eignungsgebiete für Windenergieanlagen) ○ Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts, angestrebt ist ein konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg + Elversweg, wobei die Flächen getrennt voneinander in einem Abstand von 5 J. entwickelt werden sollen. ○ B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche dient der langfristigen Stärkung des Wohnschwerpunktes Ochsenwerder. ○ Hinweis: Die Fläche war nicht Gegenstand der TÖB-Beteiligung in 2019 und 2020. 	

C 4_3 Auf dem Sülzbrack Kirchwerder

Auf der bis 2015 als Festplatz genutzten Fläche befindet sich befristet eine öffentlich-rechtliche Unterkunft. Sie liegt im Eckbereich Kirchwerder Elbdeich / Auf dem Sülzbrack gegenüber dem Sportplatz Zollenspieker.

Größe in ha	1,03
WE-Zahl gesamt	30 EFH / GWB
Eigentümer	FHH
Planungsrecht	B-Planaufstellung erforderlich
Realisierbarkeit	nach 2025

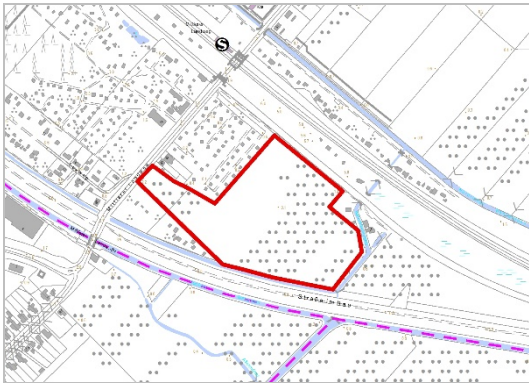


Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> o Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 1 km am Süderquerweg vorhanden o vom Auf dem Sülzbrack mit der Linie 124 / 223 zum S-Bahnhof Bergedorf (34 Min.), von dort zum Hauptbahnhof mit S21 o überörtliche Straßenverbindung (A 25, HH-Bergedorf) ist über den Kirchwerder Landweg zu erreichen 	
Planungsrecht	B-Plan	Baustufenplan Außenbereich nach § 35 BauGB
	FNP	Fläche für die Landwirtschaft
	Lapro	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsschutzgebiet
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> o Konzept ist noch zu erarbeiten o Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau ist abzustimmen 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> o Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen o Konzeptausschreibung / Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung o B-Planaufstellung, Änderung des FNP + des Lapro 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> o Die Fläche ist aufgrund der Lage und der heutigen Nutzung durch eine öffentlich-rechtliche Unterkunft für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Vor dem Hintergrund des angrenzenden Sportplatzes wird eine lärmtechnische Untersuchung vorab empfohlen. o Die Fläche ist mit einer aufschiebenden Bedingung versehen. Maßgabe für eine wohnbauliche Entwicklung ist, dass eine geeignete Festplatzfläche erworben und zur Verfügung gestellt worden ist. o Hinweis: Die Fläche war nicht Gegenstand der TÖB-Beteiligung in 2020. 	

D 4_1 Am Gleisdreieck Billwerder

Die bereits als Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard bebaute Fläche liegt im Gleisdreieck zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahndamm. Im westlichen Bereich ist die Fläche von Kleingärten einge- fasst.

Größe in ha	8
WE-Zahl gesamt	343 GWB (von insges. 780 WE)
Eigentümer	SAGA
Planungsrecht	B-Plan vorhan- den
Realisierbarkeit	bereits bebaut



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Neuallermöhe-West, Grundschule nördlich der S-Bahn Mittlerer Landweg ○ S-Bahnstation Mittlerer Landweg (S 21) fußläufig zu erreichen, zum Bergedorfer Zentrum 7 Min., zum Hauptbahnhof 14 Min. ○ Gute überörtliche Anbindung, Mittlerer Landweg führt unmittelbar zur A 25 (Anschlussstelle HH-Allermöhe) 	
Planungsrecht	B-Plan	Billwerder 29/Allermöhe 29/Neuallermöhe1, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
	FNP	Wohnbauflächen
	Lapro	Etagenwohnen
Konzept, öff. gef. Anteil	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geschosswohnungsbau ○ Zunächst Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsbaustandard, nach B-Planaufstellung und Bau der Lärmschutzwand sukzessive Umwandlung in öffentlich geförderte Wohnungen ○ Von den 780 WE wurden bereits 437 Wohnungen in eine reguläre Wohnnutzung überführt. 93 WE werden auch in Zukunft von f&w als örU oder Verwaltungsräume genutzt. 	
Handlungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bau der Lärmschutzwand wurde im Juni 2020 abgeschlossen. 	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Fläche befindet sich im engen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle und ist daher gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. ○ Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten. 	

3 Bilanz und genehmigte Projekte 2020

Bilanz

Die folgende Tabelle führt die Baugenehmigungen des Bezirkes Bergedorf auf, die das Bezirksamt von Januar bis Dezember eines Jahres erfasst. Diese sind die offiziellen Zahlen des Wohnungsbaukoordinators. Abweichend hiervon erhebt das Statistikamt Nord Baugenehmigungen von Anfang Dezember bis Ende November (Zahlen sind in der Fußnote dargestellt).

Jahr	Kerngebiet	Landgebiet	gesamt WE	Davon öffentlich gef. WE (Erstbewilligung IFB)	
				Kerngebiet	Landgebiet
2011	486	136	622 ⁶	143	--
2012	251	218	469 ⁷	96	--
2013	503	123	626 ⁸	136	--
2014	422	150	572	141	--
2015	325	263	588 ⁹	161	--
2016	565	304	869 ¹⁰	84	--
2017	885	142	1.026 ¹¹	92	--
2018	725	129	854	148	--
2019	281	519	800	k.A.	k.A.
2020	Wird ergänzt	Wird ergänzt	802 bis Anfang 12/2020	k.A.	k.A.

Quelle: Bezirksamt Bergedorf, WBZ, eigene Darstellung.

Genehmigte größere Wohnungsbauprojekte 2020

Bergedorf

- Weidenbaumsweg / Am Güterbahnhof (2. BA): 26 Wohnungen
- Dietrich-Schreyge-Straße: 20 Wohnungen
- Wentorfer Straße: 11 Wohnungen

Lohbrügge

- Baugelände westlich Tienrade: 101 Wohnungen
- Bornbrook: 30 Wohnungen
- Lohbrügger Landstraße: 22 Wohnungen
- Sander Markt: 19 Wohnungen

Vier- und Marschlande

- Am Gleisdreieck: 304 Wohnungen,
- Kirchwerder Elbdeich: 20 Wohnungen
- Spadenländer Hauptdeich: 16 Wohnungen

⁶ 509 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: im Dezember 2011 wurden 104 Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg genehmigt, diese zählt das Statistikamt Nord in 2012)

⁷ 592 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund s. o.)

⁸ 416 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: u.a. konnten im November 2013 die öffentlich geförderten Wohnungen Glasbläserhöfe nicht verarbeitet werden, weil Rückfragen beim Bauherr notwendig wurden.)

⁹ 734 Baugenehmigungen (StaNo, Hintergrund: Im Monat Januar 2015 hat das Statistikamt Nord etwa 140 WE verarbeitet, die aus einer Genehmigung des Jahres 2014 stammen.)

¹⁰ 740 Baugenehmigungen (StaNo)

¹¹ 1.098 Baugenehmigungen (StaNo)

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2021	2022	2023	2024	2025P ff	
Potenzialflächen (A)															
Lohbrügge	A 1_1	EKZ Rappoltweg	60	60			X	nein	Funktionsplan vorhanden, Baugenehmigungsverfahren (100 WE von den geplanten 160 WE bereits genehmigt)			60			
Lohbrügge	A 1_2	Lohbrügger Landstraße zw. 112 / 122	25	25			X	ja	Erstellung einer Bebauungskonzeption, B-Planaufstellung					25	
Lohbrügge	A 1_3	Lohbrügger Markt 2-4	100	100			X	ja	B-Planaufstellung			100			
Bergedorf	A 1_4	Billwiese	140	140			X	nein	Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt bezgl. Abriss, Entwicklung einer Bebauungskonzeption		140				
Lohbrügge	A 1_5	Ladenbeker Furtweg (Hier wohnt Hamburgs Jugend)	10	10		X		nein	Direktvergabe an f&w		10				
Lohbrügge	A 1_6	Moosberg	90	90			X	ja	B-Planaufstellung fortführen		90				
Lohbrügge	A 1_7	Schulfläche An der Twiete	170	170		X		ja	Direktvergabe an SAGA geplant, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung				170		
Lohbrügge	A 1_8	Lohbrügger Landstraße zw. 17 / 19	55	55			X	nein	Erstellung einer Bebauungskonzeption		55				
Lohbrügge	A 1_9	Röpraredder (Lindwurm)	k.A.	k.A.			X	nein	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung zur Klärung der Bebauung innerhalb des Rahmen von § 34 BauGB, städtebaulicher Vertrag		k.A.				
Bergedorf	A 2_1	Stuhlrohrquartier Hinweis: ca. 700 – 900 WE, aufgrund notwendigen Tabellenwert wird Mittelwert von 800 WE verwendet	800	800			X	ja	B-Planaufstellung, Abstimmung des Funktionsplans mit Umsetzung der Empfehlungen der Jury des 2. Wettbewerbs, städtebaulicher Vertrag, qualitätssicherndes Verfahren für Hochbauten, Abstimmung Freiraumplanung			100	200	500	
Bergedorf	A 2_2	Schleusengraben / Wohnen am Weidensteg	740	740			X	ja	Altlastensanierung, B-Planverfahren fortführen, städtebaulicher Vertrag		100	200	200	240	
Bergedorf	A 2_3	Brookdeich	660	660			X	ja	B-Planaufstellung, städtebaulicher Vertrag, Änderung FNP, Verlagerung der Gewerbebetriebe			200	200	260	
Bergedorf	A 2_4	Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße	90	90			X	ist erfolgt	Baugenehmigungsverfahren	60			30		
Bergedorf	A 2_5	Schulfläche Wentorfer Straße	40	40		X		evtl.	Zwischennutzung durch die Polizei, Abstimmung mit Schulbehörde und Denkmalschutzamt hinsichtlich Umnutzung, ggf. Konzeptausschreibung				40		
Bergedorf	A 2_6	Fritz-Reuter-Sportplatz	100	100		X		ja	Sportplatzverlagerung, Gutachterverfahren, B-Planaufstellung				100		
Bergedorf	A 2_7	Wentorfer Straße 3-5	20	20			X	nein	Abstimmungen zum Bebauungskonzept, Baugenehmigungsverfahren	20					
Bergedorf	A 2_8	Dusiplatz / Weidenbaumsweg	22	22			X	nein	Baugenehmigungsverfahren	22					
Bergedorf	A 2_9	Neuer Weg / Rektor-Ritter-Straße	73	73			X	ja	Überarbeitung Siegerentwurf, B-Planaufstellung		73				

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in				
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2021	2022	2023	2024	2025P ff
Bergedorf	A 2_10	Bergedorfer Schloßstraße	80	80			X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung					80
Bergedorf	A 2_11	Quartierszentrum Bergedorf-West	300	300		X	X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung			300		
Neuallermöhe	A 3_1	Von-Hacht-Weg 6-8	28	28		X		nein	Grundstück wurde an die SAGA disponiert, Baugenehmigungsverfahren	28				
Neuallermöhe	A 3_2	Konrad-Veix-Stieg	70	41	29	X		nein	Anhandgabe wurde verlängert, Baugenehmigungsverfahren	70				
Neuallermöhe	A 3_4	Walter-Rudolphi-Weg nördlich	450	450		X		z.T. ja	Durchführung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie, Konzeptausschreibung (für beide Flächen), B-Planaufstellung (für GE-Fläche)					450
Neuallermöhe	A 3_5	Felix-Jud-Ring	10		10	X		ja	B-Planaufstellung, zunächst sollen andere Flächenpotenziale in Neuallermöhe-West entwickelt werden					10
Neuallermöhe	A 3_6	Von-Haefen-Straße	120	120		X		nein	Fläche 1: Direktvergabe an SAGA geplant, Fläche 2: Verlängerung Anhandgabe	120				
Vier- und Marschlande	A 4_1	Ortskern Fünfhausen Mitte	16		16	X	X	nein	Klärung der Erschließungsfinanzierung sowie Veranlasser der Erschließung, Bodenordnungsverfahren weiterführen, Bau der Erschließungsstraße					16
Vier- und Marschlande	A 4_2	Ortskern Fünfhausen Durchdeich	32		32	X	X	nein	Ausschreibung und Vergabe der städtischen Grundstücke an einen Investor, Bau der Erschließungsstraße				32	
Vier- und Marschlande	A 4_3	Curslacker Deich / Tönerweg	50		50		X	ja	Abstimmung städtebauliche Zielsetzung, Sicherung der Erschließung, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					50
Vier- und Marschlande	A 4_6	Ortskern Ochsenwerder Kirchendeich	30		30		X	ja	konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt, B-Planaufstellung					30
Vier- und Marschlande	A 4_7	Ortskern Ochsenwerder Elversweg	120	40	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					120
Vier- und Marschlande	A 4_8	Ortskern Ochsenwerder Butterberg	80	60	20		X	ja	Ausgleichsflächensicherung, qualitätssicherndes Verfahren für den Nahversorger, B-Planaufstellung, Änderung des FNP + Lapro			40	40	
Vier- und Marschlande	A 4_9	Ortskern Kirchwerder, Kirchenheerweg / Karkenland	60		60	X		ja	Erneute Konzeptausschreibung vorgesehen, B-Plan fortführen, Änderung FNP + Lapro			30	30	
Vier- und Marschlande	A 4_10	Ortskern Kirchwerder, Kirchwerder Hausdeich	50		50	X		ja	Abstimmung mit Schulbehörde und Verlagerung der Stadteilschule an den neuen Standort Kirchenheerweg, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung					50
Vier- und Marschlande	A 4_11	Oberbillwerder Wohneinheiten: 6.000 – 7.000 WE, aufgrund notwendigen Tabellenwert wird der Mittelwert von 6.500 WE verwendet	6.500	6.500	k.A.	X		ja	Konkretisierung der einzelnen Fachthemen des Masterplans, Erstellung von vier Funktionsplänen, Durchführung von hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie Ideenwettbewerben für Freiräume, B-Planaufstellung, FNP- und Lapro-Änderung					6.500

Stadtteil	Nummer	Belegenheit/ Ort	WE gesamt	Bebauungsart		Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan bzw. Änderung	Verfahrensstand / Handlungsschritte	Baupotential (WE) in					
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)			2021	2022	2023	2024	2025P ff	
Prüfflächen (B)															
Lohbrügge	B 1_1	Nördlich Reinbeker Redder	75		75		X	ja	Bereitschaft der Eigentümer bezüglich einer Überplanung ihrer hinteren Grundstücke abfragen, FNP-Änderung, B-Planaufstellung, Verlagerung der Kleingärten					75	
Neuallermöhe	B 3_1	Otto-Grot-Straße	40	40		X		ja	Prüfung, ob Fläche für eine Kita benötigt wird oder einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planaufstellung					40	
Flächen für eine langfristige Entwicklung nach 2024 (C)															
Lohbrügge	C 1_1	Ladenbeker Furtweg / Dünenweg	30	30			X	ja	langfristige Entwicklungsreserve aufgrund nicht verlagerbarer Telekommunikationsanlagen, Erstellung städtebauliches Konzept, B-Planaufstellung erforderlich					30	
Neuallermöhe	C 3_1	Entenfleet	20	20		X		ja	B-Planaufstellung, vorerst keine Aktivität, solange in Neuallermöhe-West ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.					20	
Vier- und Marschlande	C 4_2	Ortskern Ochsenwerder OW Landscheideweg	110	30	80		X	ja	Abstimmung mit den Fachbehörden, konkurrierendes Verfahren zur Qualitätssicherung gemeinsam für die Flächen Landscheideweg und Elversweg, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					110	
Vier- und Marschlande	C 4_3	Kirchwerder Auf dem Sülzbrack	30		30	X		ja	Ersatzfläche für den Festplatz sichern und herstellen, Konzeptausschreibung / Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Qualitätssicherung, B-Planaufstellung, Änderung FNP + Lapro					30	
Flächen im Übergang von Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen zu normalem Wohnen (D)															
Vier- und Marschlande	D 4_1	Am Gleisdreieck	343	343			X	ja	Änderung FNP, Bau der Lärmschutzwand (von den 780 WE wurden bereits 437 WE in Wohnungen überführt)	250				93	
Sonstige Projekte															
Stadt- und Landgebiet	--	Geschätzte Summe sonstige Projekte	200	50	150						50	50	50	50	
Berechnung der voraussichtlichen Wohneinheiten															
Summe Kategorie A – C inkl. sonstige Projekte			11.696	10.984	712						370	518	1080	1092	8636
Gesamtsumme Kategorie A – D inkl. sonstige Projekte			12.039	11.327	712						620	518	1080	1092	8729

